



Stockholms
stad

Inbjudan till jämförelseförfarande
inför tidig markreservation

Södra Järva

Rinkeby • Rinkebydalen • Spångadalen

Exploateringskontoret bjuder in till jämförelseförfarande inför tidig markreservasjon i södra Järva

Exploateringskontoret söker byggaktörer som tillsammans med staden vill studera och skissa på en struktur som bidrar till en attraktiv stadsutveckling i södra Järva. I Rinkeby, Rinkebydalen och södra Spångadalen ska nya bostäder, butiker, kontor, parker, infrastruktur, idrott och skola planeras och byggas. Som utgångspunkter gäller stadens mål för Fokus Järva och översiktsplan samt underlag från tidigare programarbete och strukturplaner med mera.



Karta med utredningsområdena (Rinkeby respektive Rinkebydalen och södra Spångadalen) för jämförelseförfarande markerat.

För att hitta rätt byggaktör kommer ett jämförelseförfarande att genomföras. Det syftar till att teckna överenskommelse om tidig markreservasjon med en byggaktör som på bästa sätt kan utreda och rita på kreativa, långsiktigt hållbara och genomförbara lösningar för områdena.

Den tidiga markreservationen innebär att byggaktören, tillsammans med staden, ska medverka i arbetet med

framtagandet av en strukturskiss för Rinkeby, Rinkebydalen och södra Spångadalen. Byggaktören ska delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet för Fokus Järva, vilket innebär att byggaktören i samråd med staden ska ta fram konkreta åtaganden som bidrar till att stärka den sociala hållbarheten inom områdena.

Den tidiga markreservationen gäller inom en tid om ett år från angivet datum för nämndhantering, preliminärt 22 februari 2024. Byggaktören har huvudansvaret för att utreda utvecklingsmöjligheter inom blivande kvartersmark. Byggaktören medverkar på egen bekostnad med erforderlig tid och utredningar för dessa delar. Staden står för kostnaden för egen medverkan och utredningar för blivande allmän platsmark.

Byggaktören har sedan, vid strukturskissens färdigställande, förtur att ensam förhandla med staden om markanvisning inom utredningsområdena Rinkeby respektive Rinkebydalen och södra Spångadalen. Vid det tillfället träffar parterna markanvisningsavtal om plats, antal bostäder, upplåtelseform och markpris för markanvisningen. Byggaktören har redan nu, i ansökan till jämförelseförfarande, möjlighet att ange önskat antal bostäder och fördelning av bostädernas upplåtelseform.

På Stockholms stads webbplats för företagservice under [”Aktuella tävlingar och jämförelseförfarande”](#) finns alla handlingar som utgör underlag till jämförelseförfarande och vad staden önskar få redovisat i ansökan. Förslagen kommer i huvudsak att bedömas utifrån koncept, förståelse för utredningsområdenas potential och förutsättningar, referensprojekt med mera. Meriterande är om byggaktören tidigare varit med i ett stadsutvecklingsprojekt med fokus på socialt värdeskapande.

Alla är välkomna att skicka in en ansökan. I ett läge då två ansökningar bedöms likvärdiga kommer staden att prioritera den aktör som tidigare har visat intresse i området. Genom att lämna in en ansökan godkänner byggaktören avtalets (överenskommelse om tidig markreservation) innehåll.

När exploateringsnämnden fattat beslut om tilldelning av tidig markreservation kommer resultatet att redovisas, dels i det tjänsteutlåtande som ligger till grund för nämndens beslut, dels på projektets webbsida. Beslut i exploateringsnämnden beräknas tas i februari 2024.

Om ansökningarna inte resulterar i uppfyllande av ambitionerna med projektet och övriga styrdokument i tillfredställande grad, förbehåller sig staden rätten att avsluta jämförelseförfarande.

Fokus Järva

Fokus Järva är samlat ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt och omfattar både södra och norra Järva. Här pågår utveckling av drygt 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet. Fokus Järva innebär att det är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas.

Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden; stadsutveckling och stadsmiljö, ekologisk hållbarhet och klimaträttvisa, barn och ungas uppväxtvillkor, civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Målbilden för Järva är att det ska vara en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen.

Målet är att barn och unga i Järva ska ha trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

En del av arbetet med Fokus Järva – samverkan för en trygg och attraktiv stadsdel och en socialt värdeskapande stadsutveckling

Uppdraget Fokus Järva handlar om att stadens olika förvaltningar, fastighetsägare och andra aktörer ska samverka för en socialt hållbar utveckling. Ett viktigt instrument är modellen för socialt värdeskapande analys (SVA). Genom den identifieras faktorer för att tillföra och förstärka sociala värden. I samverkan kan synergieffekter skapas som ger mervärden i stadsutvecklingen. Den byggaktör staden väljer ut och som får tidig markreservation förväntas bidra i detta arbete.

Inom ramen för SVA kommer staden ta fram en områdesanalys som belyser stadsdelarnas förutsättningar och utmaningar. Utifrån den sätts effektmål för utredningsområdena. Därefter kommer byggaktörer formulera projektmål för respektive markanvisningsområde, i form av konkreta åtaganden som stärker social hållbarhet. Projektmålen kommer att biläggas kommande markanvisningsavtal och slutligen avtal om överenskommelse om exploatering.

Beskrivning av utredningsområdena

Inom Rinkeby ska ny potentiell utveckling studeras inom dess befintliga struktur. Ändamål för prövning kan vara bostäder, kontor, kommersiella lokaler och samhällsservice.

Utgångspunkten i arbetet ska vara att utreda och skissa på ny bebyggelse på redan ianspråktaga hårdgjorda ytor. Parkmark inom stadsdelen ska värnas och är i första hand inte föremål för utveckling av ny bebyggelse.

Inom Rinkebydalen och södra Spångadalen finns utvecklingspotential inom mark som i sin helhet ägs av staden. Stadens ambition är att utreda möjligheterna för nya bostäder, i både flerbostadshus och radhus, kommersiella lokaler, kontor, en skola, idrott, parker, infrastruktur med mera. Vidare ska stadsdelarna Tensta, Rinkeby och Bromstens potential att kopplas samman med nya stråk, förbindelser och gemensamma mötesplatser studeras. På detta sätt skapas förutsättningar för rörelse inom och genom områdena. Den nya bebyggelsen ska anpassas till topografin och stadsbilden. De nya gatorna ska kopplas samman med befintliga gator i framför allt Rinkeby och Bromsten.

Kommande markanvisningar och detaljplanarbete

Efter att strukturskissen för Rinkeby, Rinkebydalen och södra Spångadalen är framtagen och den medverkande byggaktören tilldelats markanvisning är stadens ambition att bjuda in till ett nytt markanvisningsförfarande där de övriga delområdena tilldelas ett antal byggaktörer. Staden bedömer i detta tidiga skede att i princip all mark inom Rinkebydalen och södra Spångadalen kommer att behöva säljas för att klara av investeringarna i allmän platsmark. Utgångspunkten gällande upplåtelseformer är stadens mål på stadsdelsnivå om en fördelning av 60/40 mellan de olika upplåtelseformerna.

Detaljplaneprocesserna för de olika delområdena planeras att inledas successivt efter det att strukturskissen är framtagen och markanvisningarna varit uppe för beslut i exploateringsnämnden, preliminärt våren 2025.

De förutsättningar och idéer som tagits fram i strukturskissen följs upp i kommande markanvisningar för att säkerställa att kvalitéerna följer med till detaljplaneskedet och genomförandeskedet.

Inlämning

Inlämning görs genom att fylla i dokumenten som finns på Stockholms stads webbplats: Företagsservice under "[Aktuella tävlingar och jämförelseförfaranden](#)" under rubriken "Material för inlämning" och skicka dem till:

exploateringskontoret.expl@stockholm.se med rubrik "Jämförelseförfarande inför tidig markreservation i södra Järva Dnr E2023-04837"

Inlämningen består av följande dokument:

1. Underlag för jämförelseförfarande
 - Ifylld blankett "Underlag för jämförelseförfarande"
 - Bilaga 1 - Egna referensobjekt (två A4)

Inlämning ska ske senast 15 januari 2024. Det bolag som lämnar in ansökan ska också vara det bolag som avser teckna överenskommelse om tidig markreservation med exploateringskontoret i det fall ansökan väljs ut i jämförelseförfarandet.

Sista dag att ställa frågor är 22 december 2023. Frågor och svar publiceras på webben.

Varmt välkommen att delta!



Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef