

# Inbjudan till markförsäljningstävling av Sjöterrassen på Väsjö torg

Sollentuna kommun

Juni 2026



Sollentuna



# Innehållsförteckning

Markförsäljningstävling för ett nytt kvarter på Väsjö torg.....	3	Övriga förutsättningar för markförsäljningen av Sjöterrassen på Väsjö torg.....	21
Sollentuna kommun – här växer stad och natur tillsammans på ett hållbart sätt .....	4	Geotekniska grundförhållanden .....	21
Väsjön – en småskalig, variationsrik och naturnära stadsmiljö med det aktiva livet i centrum .....	6	Efterbehandling av mark (marksanering) .....	21
Vision .....	6	Fornlämningar .....	21
Strategisk inriktning för Väsjön 2020 .....	7	VA, energiförsörjning .....	21
Nya skolor i Väsjön.....	7	Dagvatten.....	21
Utveckling av Väsjöbacken.....	7	Avfall .....	22
Väsjö torg .....	9	Samordning.....	22
Projektområdet.....	9	Tidplan för markförsäljningen av Sjöterrassen på Väsjö torg .....	24
Lagakraftvunnen detaljplan .....	10	Formalia .....	26
Utbyggnad av Väsjö torg .....	10	Bedömning, beslut mm.....	26
Markförsäljningstävling för Sjöterrassen på Väsjö torg .....	13	Äganderätt, upphovsrätt och nyttjanderätt .....	26
Tävlingsområdet.....	13	Motpartsgranskning.....	26
Planmässiga förutsättningar .....	14	Sekretess .....	26
Markförsäljningstävling – Processen .....	14	Språk.....	26
KVAL (prekvalificering) .....	14	Tider.....	26
Utvärderingskriterier.....	17	Inlämning och FAQ .....	26
FINAL (anbudslämning) .....	18	Bilagor.....	27

# Markförsäljningstävling för ett nytt kvarter på Väsjö torg

**Välkommen till Sollentuna kommuns markförsäljningstävling för Sjöterrassen på Väsjö torg. Här ges möjlighet att utveckla ett sammanhållet bostadsprojekt i ett attraktivt och naturnära läge. Den aktuella lotten omfattar tre fastigheter med fri utblick över vattnet i söder och ger goda förutsättningar för en bostadsmiljö med höga kvaliteter i en av kommunens mest expansiva stadsdelar.**

I direkt närhet till Sjöterrassen, på andra sidan sjön, ligger Väsjöbacken – norra Stockholms största alpina anläggning – vilket tillsammans med närheten till naturreservat, Edsbergs sportfält, sjön och kajstråk med trevliga vistelseytor skapar mycket goda förutsättningar för ett aktivt liv året runt.

Väsjön är ett av Sollentunas mest attraktiva utvecklingsområden med potential för cirka 12 000 invånare, där stad och natur möts. Området utvecklas successivt med ny bebyggelse, service och samhällsfunktioner. Två förskolor samt en grundskola är redan på plats.

Väsjö torg har en lagakraftvunnen detaljplan och nu erbjuds möjligheten att förvärva en lott bestående av fastigheterna Ekoradion 1–2 och Ekosfären 1, avsedd för stadsradhus i bostadsrättsform. Byggstart planeras till sommaren 2028.

Inbjudan vänder sig till byggaktörer som är intresserade av att tillsammans med Sollentuna kommun utveckla, gestalta och bygga i denna del av Väsjön.

Tillsammans med byggaktörerna i Väsjöns övriga etapper bidrar ni till att förverkliga och vidareutveckla ambitionsnivån i ett av Sollentunas största pågående stadsutvecklingsprojekt.

De kvaliteter och åtaganden som redovisas i tävlingsförslaget ska ligga till grund för projektets genomförande från idé till färdigställande. Intressenten ska kunna visa på en hög ambitionsnivå, relevant genomförandeförmåga samt erfarenhet från jämförbara referensprojekt.

Tävlingen genomförs i två steg: en kvalomgång (prekvalificering) och en finalomgång (anbudslämning). I kvalomgången ska ett antal grundläggande krav uppfyllas samt ett konceptförslag för lotten redovisas. De intressenter som väljs ut att gå vidare ska i finalomgången utveckla sitt koncept till ett mer genomarbetat projektförslag.

## Välkomna!

Henrik Thunes (M)

Britt-Inger Wennström Kajnäs (M)

Kommunstyrelsens ordförande

Mark- och exploateringsutskottets ordförande



# Sollentuna kommun – här växer stad och natur tillsammans på ett hållbart sätt

**Mellan Stockholm och Arlanda ligger Sollentuna med 78 000 invånare och ett levande näringsliv.**

Sollentuna erbjuder olika typer av bostäder, bred service och ett stort utbud av aktiviteter, i nära samspel med fyra naturreservat. Goda kommunikationer finns och kommer framöver att stärkas ytterligare genom tvärbana och Förbifart Stockholm.

I dagsläget tillkommer omkring 500 nya bostäder i kommunen varje år och Sollentuna ska fortsätta att bebyggas och förtätas i vissa lägen. Några exempel på större pågående projekt är nya stadsdelar i Södra Häggvik där Förbifarten kommer upp, mässområdet omdaning till nya stadskvarter i Tureberg, Helenelund dit tvärbanan kommer och Väsjön.

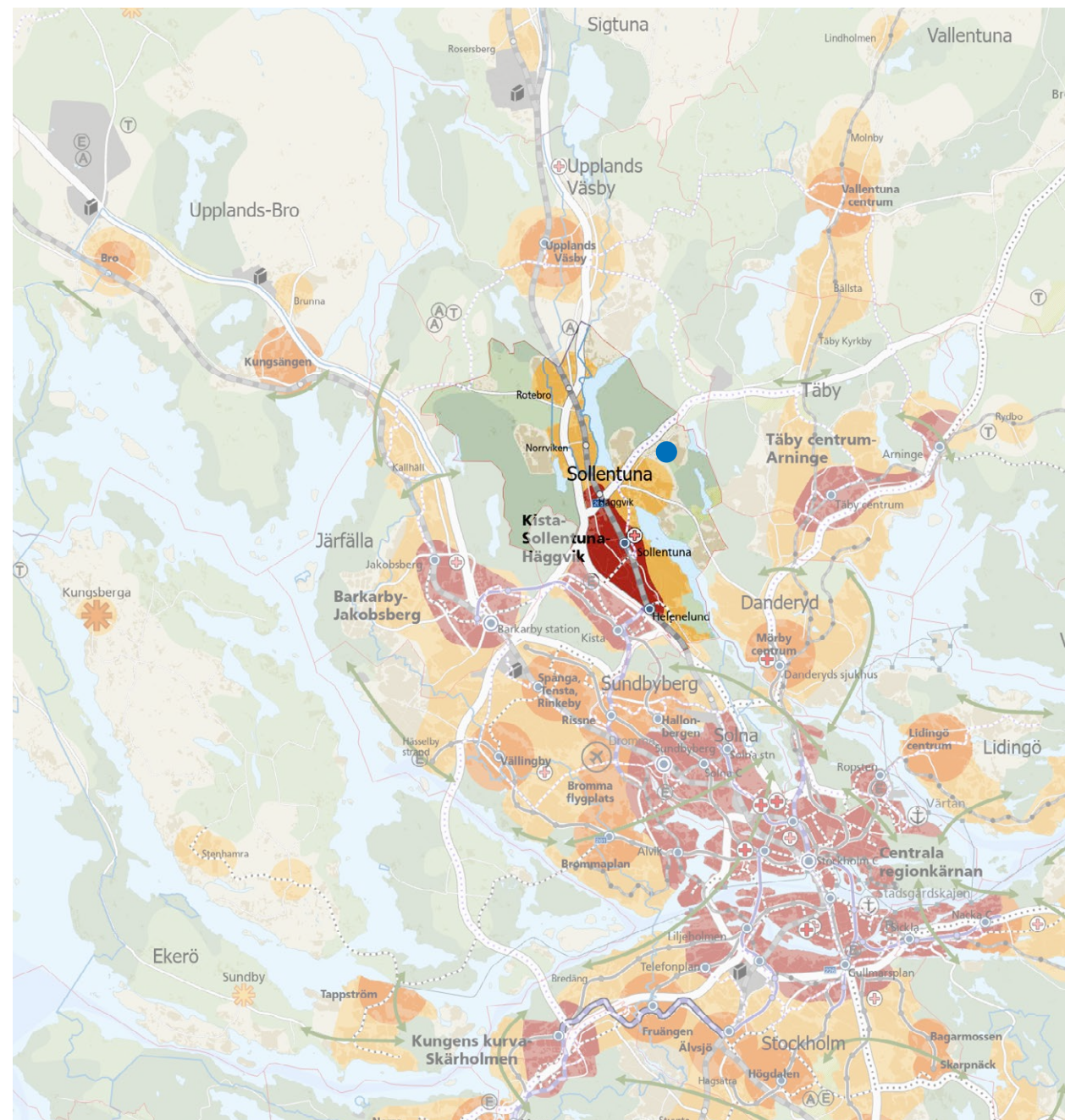


Fig. 1: Sollentuna kommun mitt mellan city och Arlanda



# Väsjön – en småskalig, variationsrik och naturnära stadsmiljö med det aktiva livet i centrum

Väsjön är ett nytt bostadsområde i östra Sollentuna, där ett tidigare fritidshusområde nu utvecklas till en levande stadsdel. Redan idag har delar av området börjat ta form, och på sikt planeras cirka 5 000 nya bostäder med varierad bebyggelse – från villor och parhus till radhus och flerbostadshus – samt blandade upplåtelseformer.

Området är indelat i 10 delområden innefattande 16 huvudprojekt som befinner sig i olika skeden. Vissa delar är redan under utbyggnad eller har fått sina första invånare, medan andra fortfarande är i planeringsfasen. I takt med att Väsjön växer fram ökar också serviceutbudet.

## Vision

Väsjön växer fram som en småskalig, variationsrik och naturnära stadsmiljö med

det aktiva livet i centrum. Visionen har blivit verklighet i flera delar, och redan idag erbjuder området en levande miljö där medborgare mitt i storstaden kan njuta av ett aktivt liv med närhet till unika sport- och friluftsmöjligheter.

Profilen bygger på de egenskaper som redan finns i och kring Väsjön – som Väsjöbacken, de två naturreservaten, sjön och Edsbergs sportfält – och som nu utvecklas vidare. Genom arkitektur präglad av småskalighet och variation skapas naturliga möten mellan natur och stad, egen tid och sociala sammanhang.



Fig. 2: Väsjöns delområden



Fig. 3: Visionsbild över "Sjöterrassen" och dess omgivning

### Strategisk inriktning för Väsjön 2020

En ny strategisk inriktning för Väsjön beslutades under 2020. Den nya inriktningen baseras på att det kommer byggas färre nya bostäder varje år i området än tidigare beräknat. Fokus ligger på att etappvis färdigställa färre delområden åt gången samt att eftersträva en bättre ekonomisk balans mellan intäkter och kostnader.

Genom att fortsätta utbyggnaden i mindre etapper minskas även risken för ett överutbud av bostäder i de olika delområdena. I strategin ingår fortfarande en blandning av bostadsformer vilket är viktig för en hög efterfrågan över tid. Kommunen prioriterar nu att färdigställa Södersätra och Väsjo torg till trivsamma

bostadsområden samt planlägga och genomföra delar av Norra Väsjön.

### Nya skolor i Väsjön

I augusti 2025 öppnade Väsjöskolan inom delområdet Väsjo torg, med kapacitet för cirka 260 elever i årskurs 1–6. På sikt planeras skolan rymma årskurs 1–9 med upp till 900 elever. I ett initialt skede inrymmer skolan även en förskola, som senare ska flyttas till Södra Väsjön. Väsjöskolan drivs i kommunal regi.

Inom delområdet Södersätra, på andra sidan sjön, färdigställdes friluftsförskolan Väsjön 2024. Förskolan rymmer 140 barn och drivs i privat regi av Tellusbarn i Sverige AB.



Fig. 4: Väsjöskolan står färdig sedan augusti 2025



Fig. 5: Väsjöbacken sedd från nordväst (januari 2026)

### Utveckling av Väsjöbacken

Kommunen arbetar aktivt med att utveckla Väsjöbacken för framtiden. Kommunstyrelsen har godkänt en upprustning och långsiktig utveckling av anläggningen. Parallellt pågår arbete med att ta fram förutsättningar för ett mer långsiktigt driftavtal.

Väsjöbacken är norra Stockholms största alpina anläggning och en viktig mötesplats i området. Anläggningen är också en av de prioriterade platserna i Sollentunas pågående platsutvecklingsuppdrag.



# Väsjo torg

## Projektområdet

Väsjo torg utgör den centrala delen av Väsjo, här möts områdets två huvudgator – Frestavägen och Edsbergs allé. Frestavägen ansluter till Danderydsvägen i väster och till Norrortsleden i nordost. Förlängningen av Edsbergs allé kommer att länka samman Väsjo med Edsberg.

Kvartersstrukturen på Väsjo torg är urban men småskalig. Bebyggelsen kommer att bestå av flerbostadshus och stadsradhus i tre till fem våningar. På Väsjo torg koncentreras huvuddelen av Väsjos kommersiella och offentliga service, vilket möjliggörs genom lokaler i bottenplan i vissa utvalda kvarter. Hemköp ska etablera en livsmedelsbutik med planerad öppning under Q1 2027. Närmaste kommersiella service finns idag i Edsbergs centrum, cirka 1,5 km från området. Ytterligare kommersiell service finns i Sollentuna centrum och Häggvik.

Buslinjerna 527 och 687 trafikerar idag Väsjo torg. Linje 527 går mellan Sollentuna station, Vaxmora och Södersåtra, och linje 687 går mellan Vallentuna och Kista centrum.

Väsjo torg har ett attraktivt läge i anslutning till sjön och Väsjo backen. Kring sjön anläggs en strandpromenad som delvis redan är färdigställd, med möjlighet att ta sig vidare ut i Törnskogens naturreservat via det färdigbyggda parkstråket "Blågröna stråket". Den återstående finplaneringen av strandpromenaden planeras att genomföras under 2026–2027. Ett trädäck har anlagts som en del av kajstråket intill sjön och möjliggör promenader längs vattnet till Kastellgården. Från Väsjo torg finns även möjlighet att nå Edsbergs sportfält samt motions- och längdspår i Rösjöskogens naturreservat.

All mark inom Väsjo torg har ursprungligen ägts av Sollentuna kommun. I takt med att genomförandet fortskrider överläts mark till respektive exploatör i samband med att grundläggningsarbetena färdigställs. I dag finns därför ett antal privata fastighetsägare inom området, kopplat till de projekt som har kommit längst i genomförandet. Mark som ännu inte har överlåtits ägs fortsatt av kommunen.

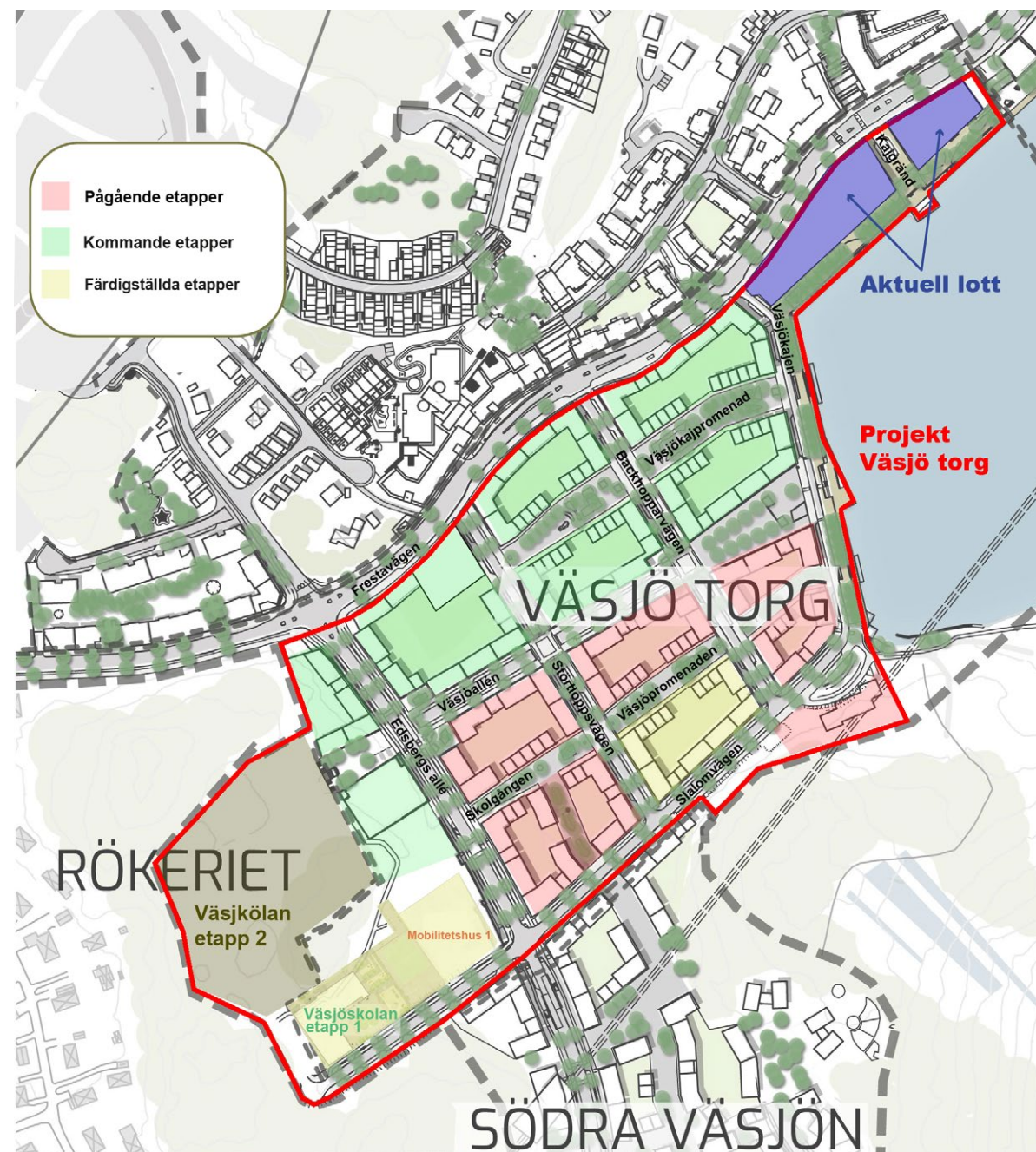


Fig. 6: Väsjo torgs projektområde och etappindelningar



På Ekosystemet 3 byggs även livsmedelsbutiken där Hemköp ska öppna under Q1 2027.

På Ekoverket 4 har det första av Väsjo torgs två mobilitetshus färdigställt. Anläggningen är avsedd för parkering för boende och besökare samt för att inrymma mobilitetstjänster som ska främja ett mer hållbart resande. På Ekoverket 3 invigdes Väsjoskolans första etapp samt en förskola under 2025.

För fastigheterna Ekoeffekten 2, Ekotypen 1 samt Ekolodet 1 och 2 pågår bygglovsprocesser för bostadsrättskvarter med både flerbostadshus och stadsradhus. Byggstart för dessa planeras till 2026 och 2027 med färdigställande under 2027 och 2028.

Arbete med två mindre detaljplaner pågår, varav en avser ett andra mobilitetshus på Ekodukten 2 och en avser ytterligare bostäder på Ekoverket 1 och 2. Planarbetet för Väsjoskolans etapp 2 planeras att påbörjas under 2027.

Finplaneringen av Slalomvägen, liksom en del av Edsbergs allé, färdigställdes under 2025. Vändplanen vid entrén till Väsjöbacken är färdigställd och används som hämta- och lämnazon för besökare till backen. Resterande gator och torg finplaneras parallellt med utbyggnaden av bostadskvarteren. Detaljprojektering av Väsjö kajen pågår och angränsande kajstråk planeras att kompletteras med finplanering under 2027.

Stor vikt läggs på utformningen av den allmänna platsen i området. Väsjo torg kommer att utgöra både bostadsområde och besöksmål och även bli Väsjöns centrum. Förutom kajstråket som möjliggör vistelse vid sjön, anläggs ett centralt torg som kommer att ramas in av lokaler i bottenvåningarna. Lekutrustning kommer att finnas på ett antal utvalda platser inom Väsjo torg. Två gångfartsgator i området utformas som körbara gångstråk där hastigheterna anpassas till de gåendes villkor. Gångfartsgatorna är platser för sociala möten för de boende, för lek och rekreation samt för omhändertagande av dagvatten.

Liksom den allmänna platsen ska även kvartersmarken utformas med hög kvalitet för att bidra till att uppnå visionen för Väsjön och svara upp mot kommunens ambitioner för en välgestaltad stadsutveckling. Under 2015 togs det fram ett kvalitetsprogram för gestaltning som visar hur visionen ska uppnås. Kvalitetsprogrammet utgör ett grundläggande styrdokument för samtliga markförsäljningar och ska följas av intressenten, se bilaga 4 till tävlingsinbjudan. För mer information om vilka gestaltungsprinciper som anses som särskilt viktiga se rubrik Konceptförslag i denna tävlingsinbjudan.



Fig. 9: Pågående utbyggnad på Väsjo torg, sett från nordväst (mars 2026)



# Markförsäljningstävling för Sjöterrassen på Väsjö torg

## Tävlingsområdet

Området för markförsäljningstävlingen utgörs av en lott bestående av tre fastigheter: Ekoradion 1-2 och Ekosfären 1, med en sammanlagd fastighetsyta om 5 009 m<sup>2</sup>.

Tillsammans med övriga kvarter i området ska Sjöterrassen bidra till att Väsjö torg blir Väsjöns centrum – ett område för både boende och besökare.

Huvudfokus för den aktuella lotten är att utforma bebyggelse i form av stadsradhus. Lotten omges av allmän plats som kommer att utformas med stor omsorg.

Tävlingsförslag ska utformas med särskild hänsyn till mötet mellan allmän plats och kvartersmark. En tydlig gräns och ett välgestaltat möte mellan offentligt och privat ges stor

betydelse. Förslagen ska även anpassas till befintliga marknivåer och platsens topografiska förutsättningar.

Frestavägen i norr har utformats med gång- och cykelbana direkt intill fastighetsgränsen, parkeringsfickor och ska kompletteras med stadsmässig grönska. Väsjö kajen i söder, som angränsar till den aktuella lotten, utformas med gång- och cykelbana direkt intill fastighetsgränsen och som ett kajstråk med parkkaraktär längs Väsjöns strand. Kajstråket syftar till att främja både rörelse och vistelse, med goda möjligheter till rekreation, samt innehålla inslag av utomhusgym, bänkar, grönska och kajer. Den del av kajstråket som angränsar till lotten är orienterad mot sjön i sydostläge.



Fig. 10: Aktuell lott sedd från sydväst. Observera att markeringen är ungefärlig



Fig. 11: Sjöterrassen inom röd linjemarkering med intilliggande gator



Fig. 12: Visionsbild över Väsjökajen från nordost

Sjöterrassen ska utformas så att kajstråkets funktion och kvaliteter förstärks, och så att bebyggelsen bidrar till ett aktivt, tryggt och attraktivt möte med den allmänna platsen.

#### Planmässiga förutsättningar

Samtliga höjder i plankartan anges i det äldre höjdsystem RH 00, vilket innebär att cirka 0,5 meter behöver adderas för att konverteras till höjdsystem RH 2000.

Bebyggelsen får uppföras i högst tre våningar. Den översta våningen bör vara indragen i enlighet med planens syfte, även om exakt indrag inte regleras i bestämmelserna. Högsta tillåtna totalhöjd mäts till byggnadens högsta punkt, exempelvis skorstenens högsta punkt.

Detaljplanen medger användning för HKS (handel, kontor och service). Inom denna tävling är dock endast bostadsändamål aktuellt.

Ringmarkerat område på plankartan möjliggör öppna gårdar som kan underbyggas med garage, förutsatt att dessa uppförs under mark och utformas i enlighet med planens intentioner. Bostadsbebyggelse inom denna yta medges inte.

Bullerbestämmelser på plankartan ska hanteras i tävlingsförslagen så att de inte utgör hinder i senare skeden.

Utfartsförbud gäller mot Frestavägen. Bebyggelsen ska placeras i gräns mot Frestavägen, vilket innebär att minst en del av varje byggnad ska uppföras i fastighetsgräns. Detta innebär inte att hela fasaden måste ligga i fastighetsgräns. Bebyggelsen ska utformas med variation. Garage får inte anordnas i gatuplan i gräns mot gata. Transparent bullerskärm får uppföras mellan byggnader längs Frestavägen.

#### Markförsäljningstävling – Processen

Markförsäljningstävlingen sker i två steg, KVAL (prekvalificeringsfasen) och FINAL (anbudsfasen).

#### 1. KVAL (prekvalificering)

I kvalomgången ska intressenten uppfylla ett antal grundläggande krav som syftar till att säkerställa intressentens förmåga och vilja att genomföra projektet i enlighet med kommunens ambitioner.

#### KVAL (prekvalificering)

##### Intresseanmälan

I detta första steg av tävlingen, kvalomgången, ska en intresseanmälan lämnas in via [www.sollentuna.se/sjoterrassen](http://www.sollentuna.se/sjoterrassen) och innehålla:

- ▶ Intresseanmälan i PDF-format där följande framgår:
  - Bolaget bakom intresseanmälan, adress och organisationsnummer
  - Namn på intressentens kontaktperson, telefonnummer, e-mail
  - Om inte den person som inkommer med intresseanmälan är firmatecknare ska en fullmakt för att företräda bolaget i markförsäljningstävlingen inlämnas

#### 2. FINAL (anbudslämning)

Inför finalomgången genomförs ett möte mellan kommunen och de intressenter som valts ut att gå vidare i processen, där förslaget diskuteras. Därefter ska dessa intressenter lämna ett formellt anbud i konkurrens.

**Följande bilagor ska medfölja intresseanmälan:**

- ▶ Referensprojekt inklusive referensperson med kontaktuppgifter (se under "Erfarenhet" nedan)
- ▶ Konceptförslag för lott (se nedan för närmare beskrivning)
- ▶ Registreringsbevis, högst tre månader gammalt och bolagets ägarkedja/koncernstruktur upp till slutlig ägare
- ▶ Redovisning av uppskattad projektfinansiering samt en sammanfattning av bolagets egen bedömning av den finansiella kapaciteten att genomföra projektet. Eventuell kompletterande dokumentation som styrker den finansiella förmågan kan bifogas. Handlingarna ska lämnas in som PDF
- ▶ Den senast registrerade årsredovisningen hos bolagsverket. Handlingarna ska lämnas in som PDF

I kvalomgången ska intressenten uppfylla ett antal grundläggande krav (se nedan) som syftar till att säkerställa intressentens förmåga att utveckla lotten samt intressentens vilja att genomföra projektet i enlighet med kommunens ambitioner för Väsjön och projektet Väsjo torg. Att kraven uppfylls redovisas i samband med anmälan till tävlingen på [www.sollentuna.se/sjoterrassen](http://www.sollentuna.se/sjoterrassen)

Intresseanmälan utgör prekvalificering för den formella anbudsprocessen i finalomgången. Kommunen avser välja ut upp till fyra intressenter till att gå vidare till tävlingens finalomgång. Intresseanmälan ska omfatta samtliga tre fastigheter. Det är inte möjligt att lämna anbud avseende en eller två fastigheter.

**Grundläggande krav**

Nedan följer en sammanställning och förtydligande av de grundläggande krav som ska uppfyllas:

**Genomförandeförmåga**

1. För markförsäljningen av Ekoradion 1–2 och Ekosfären 1 gäller minimipris om totalt 20 000 000 kronor.
  - I detta pris ingår köpeskilling för marken, exploateringsersättning om 2 369 kr/kvm BTA samt kostnader för detaljplan om totalt 900 000 kronor. Anslutningskostnader, exempelvis för VA, tillkommer.
  - Intressenten godkänner ovanstående minimipris och intygar att den, om den blir aktuell för finalomgången, kommer att lämna ett slutligt prisbud som minst motsvarar minimipriset. Budet ska anges som ett totalt pris och knyts till den i anbudet angivna ljusa BTA.

- Om det slutliga bygglovets innehåller en BTA som överstiger den i anbudet angivna BTA med mer än 3%, ska en tilläggsköpeskilling om 15 000 kr/kvm BTA utgå. Tillägget beräknas endast på den del av BTA som överstiger denna 3-procentsnivå.

2. Intressenten intygar att den avser uppföra stadsradhus i bostadsrättsformat.
3. Intressenten intygar att den kan betala 15% av priset med fritt eget kapital.
4. Intressenten godkänner att Sollentuna kommun genomför en motpartsgranskning av bolaget i det fall intressenten blir aktuell för finalomgången och förstår att kommunen kan utesluta intressenten baserat på resultatet av granskningen.

**Erfarenhet**

Intressenten intygar att den under de senaste åtta åren har färdigställt minst två jämförbara referensprojekt avseende inriktning, omfattning och komplexitet, vilka anges i intresseanmälan. Länkar och/eller underlag för projekten, där fotografier av färdigställda projekt framgår, ska bifogas anmälan.

Till respektive referensprojekt ska en referensperson anges (exploateringsingenjör, projektledare eller motsvarande i berörd kommun).

Referenspersonen ska vara en tjänsteperson som har arbetat med projektet.

Kommunen kommer att kontakta angivna referenser i syfte att bedöma intressentens samarbetsförmåga. Kommunen förbehåller sig även rätten att inhämta referenser från andra projekt och från kommuner som intressenten inte själv har angett.

Referenstagning kan genomföras i ett eller flera skeden av processen. Kommunen förbehåller sig rätten att utesluta en intressent från fortsatt deltagande om tillräckligt underlag för bedömning inte kan erhållas.

**Tider**

Det är av största vikt att Väsjo torg blir bebyggt inom skälig tid och på avsett sätt. Detta för att möjliggöra samordning och planering av de olika momenten i detta komplexa projekt och därigenom skapa trygghet för exploatörer, kommunen och allmänheten. Kommunen använder sig därför av olika villkor och viten i köpe- och genomförandeavtalen. Bland annat används viten vid ändring av upplåtelseform och vid försenat slutbesked.

Kommunen arbetar med vilande lagfarter, vilket innebär att kommunen kvarstår som lagfaren ägare till fastigheterna i fastighetsregistret efter tillträdet, tills dess att grundläggningsarbetena har genomförts. Därefter övergår lagfarten till köparen.

Detta innebär att köparen av fastigheterna behöver kunna säkerställa finansiering för såväl köpet som hela grundläggningsarbetet innan lagfarten övergår till köparen.

I denna tävlingsinbjudan redovisas en *preliminär tidplan*, se rubriken *Preliminär tidplan för markförsäljningen av Sjöterrassen på Väsjo torg*. Tidplanen är baserad på följande milstolpar som ska uppnås vid angivna tidpunkter:

- ▶ Bygglövsansökan ska lämnas in senast sex månader efter slutsignering av avtal.
- ▶ Tillträde ska ske senast tolv månader efter slutsignering av avtal.
- ▶ Slutbesked ska erhållas senast 21 månader efter tillträdet.

Tillträde till fastigheterna sker när bygglov har beviljats, bygglovsbeslutet har vunnit laga kraft samt när köpeskilling för marken, exploateringsersättning och detaljplanekostnad har betalats.

Intressenten godkänner dessa hålltider, vilka kommer att regleras i avtalen.

### Miljö och klimat

1. Sollentuna kommun har högt ställda miljö- och klimatkrav. Stor hänsyn ska tas till den totala miljöbelastningen och människors

välbefinnande vid val av dagvattenlösning samt vid materialval och energiprestanda för byggnation. Stor hänsyn ska även tas till den totala miljöbelastningen och människors välbefinnande vid sortering av byggavfall under produktionskedet.

Intressenten godkänner att minst kraven enligt certifieringssystemet Svanen uppnås avseende materialval.

Byggnadens energiprestanda ska minst uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver.

2. Klimatpåverkan (kg CO<sub>2</sub>e/BTA) får maximalt uppgå till målnivån enligt tabell 1 i *Vägledning målnivåer och beräkningsanvisningar för minskad klimatpåverkan från byggande hus* se bilaga 17. Målnivå för småhus ska användas. Kravnivån på klimatpåverkan beror på år för byggstart som framgår i tabellen. Omfattningen för klimatpåverkan är byggdel 2–8 samt livscykelmodul A1–A5 (för mer detaljer se vägledningen). Klimatpåverkan ska beräknas enligt vägledningen och redovisas till kommunen i samband med bygglov samt slutbesiktning.
3. Sollentuna kommun antog en plan för Sollentunas urbana grönstruktur i juni 2020 ([www.sollentuna.se/gronstruktur](http://www.sollentuna.se/gronstruktur)). För att tillföra sociala värden i kvarter och bostadsgårdar, gynna områdets biologiska

mångfald och skapa ökad resiliens mot klimatförändringar ska kvartersmarken utformas med en grönytefaktor om 0,6. Beräkning och redovisning framgår av dokumentet *Grönytefaktor kvartersmark 1.0 Väsjön*, se bilaga 6 till tävlingsinbjudan.

Intressenten godkänner att kvartersmarken utformas med en grönytefaktor om minst 0,6.

4. Intressenten intygar att den eller dess huvudansvariga byggtreprenör har ett strukturerat system för styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet, såsom ISO 14000, ISO 26000, BF9K eller likvärdigt. Det systematiska miljöarbetet ska kunna verifieras genom certifikat.

### Parkering och trafik

1. För parkering gäller parkeringsnormen enligt kommunens gällande parkeringsplan, se bilaga 7 till tävlingsinbjudan. Det finns ingen möjlighet till reduktion av p-talet för bilar. Bil- och cykelparkering för både boende och besökare ska anordnas inom kvartersmark.
2. In- och utfart samt sophämtning ska ske via lokalgatan Kajgränd, minst 10 meter från korsningen med Frestavägen. In- och utfarter ska ha god sikt, med sikttriangel på minst 2,5 × 2,5 m. Inga in- eller utfarter mot Frestavägen får tillskapas.

3. Byggnader i gräns mot kommunal mark får inte ha dörrar som öppnas utåt över kommunal mark där yta för gående är anlagd eller kan anläggas. Boende ska inom kvartersmark kunna ansluta till cykelbanorna norr och söder om lotten utan att behöva cykla bakom backande bilar. Sikten för cyklister ut från kvartersmarken ska vara god.
4. Det ska finnas cykelparkering med hög standard för boende och besökare. Cykelparkeringar ska vara lättillgängliga (samma plan som entréer), väderskyddade och belysta. I gemensam anläggning ska de ha ramlåsning.

### Konceptförslag

Intressenten ska utveckla ett konceptförslag för lotten. Konceptförslaget redovisas i intresseanmälan via en beskrivning i PDF-format tillsammans med följande handlingar:

- ▶ Höjdsatt situationsplan där angöring, parkeringslösning, gårdsutformning och sophantering framgår
- ▶ Minst tre höjdsatta sektioner och beskrivning av hur fastigheterna möter allmän plats. Vattenytan ska visas, likaså Frestavägen och befintlig bebyggelse norr om vägen
- ▶ Perspektivbilder med enkla skisser från tre platser. Här ska de bilder som kommunen bifogar i bilaga 14–16 användas

► Beskrivning av tänkta kulörer och materialval

► Volymstudie

Observera att maximal filstorlek vid inlämning av handlingar är 100 MB per dokument.

Konceptförslaget utgör det enda utvärderingskriteriet i kvalomgången. I utvärderingen bedöms kvaliteten och genomförbarheten i förslaget, med särskilt fokus på hur väl det tar tillvara platsens unika kvaliteter, såsom dess framträdande och exponerade läge på Väsjo torg, med direkt närhet till sjön, Väsjöbacken och kajstråket. Förslaget ska visa hur bebyggelsen utformas för att möta dessa kvaliteter, bidra till en hög arkitektonisk kvalitet och skapa ett tydligt och attraktivt tillskott till platsen.

Följande kriterier, som tar avstamp i kvalitetsprogrammet, Väsjöns vision och gällande detaljplan, kommer att väga tungt i utvärderingen av konceptförslaget:

## Utvärderingskriterier

### ► Helhet, variation och småskalighet

Projektet ska vara välgestaltat och sammanhållet. Bebyggelsen ska få ett uttryck, en skala och byggnadsvolymer som ger variation och småskalighet.

### ► Hög materialkvalite

Byggnader ska utformas med fasader av material av hög kvalitet som åldras väl. Fönstersättningen ska vara välgestaltad och bidra till den allmänna platsen, och detaljhanteringen ska vara omsorgsfull.

Markbeläggning, eventuella murar, bullerskärmar, staket och plank ska också vara välgestaltade och utformas med material av hög kvalitet som åldras väl.

### ► Taken gestaltas omsorgsfullt som byggnadens femte fasad

Väsjön omfattas av stora topografiska skillnader som gör att många tak blir synliga från högre höjder. Taken är byggnadens femte fasad och ska ges stor omsorg i utformning. De kan med fördel utföras med terrassbjälklag för att rymma sociala funktioner, som komplement till gårdsmiljöer, och ytor som kan bidra till ett fungerande ekosystem och fördröjning av dagvatten.

### ► Samspel mellan kvartersmark och allmän plats

Lotten ska utformas med "ögon mot gatan" mot Frestavägen och Väsjö kajen. Fasader mot allmän plats ska utformas så att de inte upplevs som barriärbildande eller skapar baksidor.

Lotten ska utformas så att den, tillsammans med allmän plats, bidrar till en välgestaltad och attraktiv stadsmiljö.

Lottens utformning ska bidra till att bebyggelsen stärker vistelsekvaliteterna på allmän plats, samtidigt som en tydlig gräns utformas mellan allmänt och privat.

Hänsyn ska tas till angränsande gång- och cykelbanor.

Djupa utkragningar, av byggnad eller balkonger, över allmän plats får inte förekomma.

### ► Sjöterrassens roll i Väsjön

Lotten har ett framträdande och centralt läge i Väsjön. Stor vikt kommer att läggas vid hur väl projektet förhåller sig till platsens sammanhang, från grannkvarteren och sjön till Väsjöbacken och den omgivande miljön.

### ► God boendemiljö

Den bebyggda miljön ska utformas med hänsyn till bullersituationen för att skapa en behaglig boendemiljö. Grönskan ska utformas med val av arter som möjliggör ett gestaltat helhetsintryck året om

Förslaget ska utformas med hänsyn till god tillgänglighet.

### ► God anpassning till befintliga höjder

Alla byggnader ska placeras med utgångspunkt i landskapet. Befintliga topografiska förutsättningar nyttjas som resurs i projektet.

### ► Funktion

Parkering, angöring och avfall hanteras inom lotten på ett ändamålsenligt sätt. Gemensamma avfallsytor ska utformas med en tydlig avgränsning mot allmän plats och med hög gestaltningsnivå.

### ► Förenlighet med detaljplan

Förslaget ska följa plankartan och planbeskrivningen.

Rubriken *Planmässiga förutsättningar* finns som vägledning för tolkning av detaljplanen.

**Observera att endast konceptförslag av intressenter som uppfyller alla de grundläggande kraven kan bli aktuella för utvärderingen.**



Fig. 13: Visionsbild över Sjöterrassen sedd söderifrån

**FINAL (anbudslämning)**

Inför tävlingens andra steg, finalomgången, genomförs möten mellan kommunen och de intressenter som valts ut att gå vidare i processen. Syftet är att förtydliga förutsättningarna för projektet och säkerställa att samtliga finalister har motsvarande utgångspunkt inför anbudsskedet. Därefter ska dessa intressenter lämna ett formellt anbud i konkurrens.

Anbud ska lämnas digitalt via [www.sollentuna.se/sjoterrassen](http://www.sollentuna.se/sjoterrassen) och innehålla:

- ▶ Intressentens firma, adress och organisationsnummer

- ▶ Namn på intressentens kontaktperson, telefonnummer, e-mail
- ▶ Om inte den person som inkommer med anbudet är firmatecknare ska en fullmakt för att företräda bolaget i markförsäljningstävlingen lämnas
- ▶ Prisanbud i form av totalt pris för den projektidé som redovisas i anbudet, lägst i nivå med det minimipris som godkänts i kvalificeringsskedet
- ▶ Projektidé som redovisas i en programhandling, enligt punkt 2. Projektidé nedan

Anbudet ska vara giltigt i 9 månader. Inlämnade anbud kommer att utvärderas utifrån följande kriterier och viktning:

**1. Pris (30%)**

Ett prisanbud ska lämnas för det projektförslag som redovisas i anbudet och ska minst uppgå till 20 000 000 kronor. Ett högre prisanbud värderas högre i utvärderingen än ett lägre prisanbud. Prisanbudet utgör 30% av den sammanlagda bedömningen av anbudet.

**2. Projektidé (70%)**

Stor vikt läggs vid att Väsjön ska utvecklas till en sammanhållen och välgestaltad stadsdel. Dispositionen av fastigheterna ska vara effektiv och utformas med hänsyn till

såväl angränsande bebyggelse och ytor som till Väsjön som helhet.

Gestaltningen är en central del i förverkligandet av Väsjöns vision och utvecklingen av Väsjö torg. Utöver detaljplanens bestämmelser, som ska följas, fungerar kvalitetsprogrammet som ett vägledande dokument för områdets arkitektoniska och stadsbyggnadsmässiga kvaliteter.

Den aktuella lotten har en framträdande placering i stadsbilden genom sitt läge vid sjön och kommer att utgöra en viktig del av Väsjöns stadsfront. Utformningen ska därför präglas av hög arkitektonisk kvalitet och bidra till en levande och attraktiv helhetsmiljö.

Projektidén kommer att utvärderas utifrån samma kriterier som konceptförslaget i kvalomgången (se rubrik *Utvärderingskriterier*), dvs:

- ▶ Helhet, variation och småskalighet
- ▶ Hög materialkvalitet
- ▶ Taken gestaltas omsorgsfullt som byggnadens femte fasad
- ▶ Samspel mellan kvartersmark och allmän plats
- ▶ Sjöterrassens roll i Väsjön
- ▶ God boendemiljö
- ▶ God boendemiljö
- ▶ God anpassning till befintliga höjder
- ▶ Funktion
- ▶ Förenlighet med detaljplan

Vid två eller fler likvärdiga anbud är resultatet från referenstagning avgörande.

I finalomgången ska intressenten vidareutveckla det konceptförslag som redovisades under kvalificeringsskedet. En programhandling ska tas fram och innehålla följande underlag:

- ▶ En generell presentation av projektidén
- ▶ Höjdsatt situationsplan där angöring, parkeringslösning, gårdsutformning och avfallshantering framgår
- ▶ Minst tre höjdsatta sektioner samt en beskrivning och redovisning av hur fastigheterna möter allmän plats. Vattenytan ska visas, likaså Frestavägen och bebyggelse norr om vägen
- ▶ Beskrivning av gestaltungsprinciper
- ▶ Kulörlagda fasadritningar med materialbeskrivning för fasader och tak
- ▶ Volymstudie
- ▶ Tre fotomontage baserat på bilderna från platsen som bifogas inbjudan (bilaga 14–16)
- ▶ Ytsammanställning
- ▶ Bullerstudie
- ▶ Planlösningar
- ▶ Dagsljusstudie

Projektidén måste tydligt visa att det tidigare konceptförslaget går att genomföra.

Observera att ingen ersättning utbetalas för inlämnade intresseanmälningar eller anbud.

Projektidén utgör 70% av den sammanlagda bedömningen av anbudet.



# Övriga förutsättningar för markförsäljningen av Sjöterrassen på Väsjo torg

## Geotekniska grundförhållanden

De geotekniska förhållandena inom Sjöterrassen och Väsjo torg är utmanande och präglas av att marken till stor del utgörs av tidigare utfyllnad ovan naturlig sankmark. Jordlagerföljden består generellt av fyllning över gyttja och lera med låg hållfasthet och hög kompressibilitet, underlagrad av friktionsjord/morän ovan berg. Mäktigheten av de mjuka jordlagren varierar inom området och är som störst i de delar som ligger närmast Väsjo.

Grundvattennivån ligger generellt nära markytan och samvarierar med Väsjos vattennivå. De geotekniska förutsättningarna innebär att stabilitets- och sättningsfrågor är styrande för exploateringen, och mätningar visar att pågående sättningar förekommer inom tävlingsområdet.

Mot denna bakgrund krävs i stora delar av tävlingsområdet grundförstärkande åtgärder, där pålning är en förutsättning för grundläggning. Val av grundläggningsmetod ska fastställas genom kompletterande geotekniska undersökningar inom respektive fastighet, avseende bland annat jorddjup, jordegenskaper, bergnivå och grundvattenförhållanden. Vid val

av grundläggningsmetod ska hänsyn tas till kommunens anlagda påldäck, så att detta inte belastas negativt.

De geotekniska förhållandena för berörd lott framgår i *PM GEOTEKNIK – Väsjo, Ekoradion 1–2 och Ekosfären 1*, se bilaga 8.

## Efterbehandling av mark (marksanering)

Marken inom Väsjo torg har sanerats till följd av tidigare utfyllnader. Saneringen har utförts till en nivå som uppfyller beslut från tillsynsmyndigheten, baserat på platsspecifika riktvärden för markföroreningar. Dessa riktvärden utgår från en riskbedömning kopplad till olika markanvändningsslag och djupnivåer (se bilaga 18).

Om riktvärdena efterlevs bedöms markföroreningarna inte utgöra risk för människor eller miljön. Föroreningar i halter under de platsspecifika riktvärdena kan dock förekomma inom markanvisningsområdet.

Föroreningarna är ojämnt distribuerade, vilket innebär att saneringsdjup och därmed överlämnad marknivå kan variera. Exploatören

ansvarar för kostnader och hantering av eventuella massor som uppkommer vid ytterligare schakt, exempelvis till följd av grundläggning eller annan byggnation.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom Väsjo torg. Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark efter tillträde, ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

## VA, energiförsörjning

Inom Väsjo torg har fjärrvärmenätet byggts ut. Exploatören ansvarar för att föra en tidig dialog och träffa separat avtal med Sollentuna Energi och Miljö AB (SEOM).

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av vatten och avlopp, el, fjärrvärme m.m. inom lotten.

Om anslutningsavgift faktureras kommunen innan köparen för Sjöterrassen erhållit full lagfart vidarefakturerar kommunen denna avgift till köparen.

Anslutning av VA-ledningar sker vid en anvisad anslutningspunkt, högst en per fastighet, som anges av SEOM.

För anslutning till ledningar för vatten och avlopp gäller SEOM:s regler och avgifter.

Det åligger exploatören att träffa separata avtal med SEOM eller annan leverantör för anslutningar enligt ovan.

## Dagvatten

Exploatören ansvarar för att kommunens dagvattenpolicy (bilaga 13) följs och åtar sig att medverka till samordning av dagvattenhanteringen inom området Väsjo torg med kommunen och SEOM. I övrigt ska exploatören följa vad som framgår av kommunens vattenplan (2020-11-09), som finns tillgänglig via följande länk:

[https://www.sollentuna.se/contentassets/fe192d57f5174440a53bdbc08afcb4c6/vattenplan-2020-kapitel-1-9\\_komprimerad.pdf](https://www.sollentuna.se/contentassets/fe192d57f5174440a53bdbc08afcb4c6/vattenplan-2020-kapitel-1-9_komprimerad.pdf)

Hur omhändertagande av dagvatten och skyfall inom kvartersmarken säkerställs ska redovisas till kommunens huvudprojektledare och skriftligen godkännas av denne innan bygglovsansökan kan lämnas in.

Dagvatten från kvartersmarken ska i första hand omhändertas lokalt inom kvartersmarken (LOD), se *Riktlinjer för dagvatten i Sollentuna* som utgör bilaga 2 i vattenplanen. Finns inte tillräckliga infiltrationsmöjligheter ska dagvattnet fördröjas inom kvartersmarken. För att begränsa belastningen på dagvattensystem och recipient ska kommunens haltkrav och fördröjningskrav, avseende att de första 20 mm nederbörd fördröjs under 12 timmar från reducerade ytor, följas. Efter fördröjning får dagvatten anslutas till av SEOM anvisad anslutningspunkt. Dagvattenlösningen ska presenteras inför ansökan om bygglov.

Under byggtiden ska exploatören omhänderta länshållningsvatten inom kvartersmarken. Detta ska ske i enlighet med *Riktlinjer för länshållningsvatten i Sollentuna* som utgör bilaga 3 i vattenplanen. Dagvattenhanteringen under byggtiden får inte bidra till ökad belastning på recipient. Eventuellt vatten som leds bort från exploateringsområdet ska ha genomgått sedimentationskammare och ha motsvarande regnvattenkvalitet.

Exploatören ska stämma av åtgärderna med kommunens VA-huvudman SEOM innan påbörjad byggnation/exploatering.

### **Avfall**

SEOM ansvarar för avfallshämtning i kommunen. Dialog om planerad lösning för avfallshantering behöver föras tidigt i processen med projektorganisationen för Väsjö torg och SEOM för att hitta den bästa lösningen.

Dokument som kan ge vägledning är Kommunens regler för avfallshantering, *Kommunens tekniska handbok* (främst kapitel 4, Gator och vägar) och *Handbok för avfallsutrymmen*, där krav och rekommendationer för en god avfallshantering är sammanställda. De ovan nämnda dokumenten finns att läsa på följande länkar:

<https://www.seom.se/avfall-och-atervinning/nybyggnation-och-ombyggnation>

<https://www.sollentuna.se/bygga-bo--miljo/stadsutveckling/teknisk-handbok>

### **Samordning**

Utbyggnaden av Väsjö torg samt övriga delar av Väsjön kräver en kontinuerlig samordning av de olika exploateringsåtgärderna. Det anses därför av stor vikt att en löpande dialog säkerställs. Alla aktörer på Väsjö torg ansvarar för att bidra till detta med tid och resurser, till exempel via gemensamma projektsamordningsmöten. Även gemensamma logistiklösningar kan bli aktuella.



# Tidplan för markförsäljningen av Sjöterrassen på Väsjö torg

Till höger följer tider för markförsäljningsprocessen. Tiderna är ungefärliga och kan både tidigareläggas och senareläggas. Aktualiserade relevanta tidpunkter kan utläsas på

[www.sollentuna.se/sjoterrassen](http://www.sollentuna.se/sjoterrassen)

Kommunen förbehåller sig rätten att justera angiven tidplan.

<b>Kval (prekvalificering)</b>	4 juni – 4 oktober 2026
<b>Utvärdering kval, inkl möten med finalisterna</b>	5 oktober – 30 oktober 2026
<b>Final (anbudslämning)</b>	2 november – 29 november 2026
<b>Utvärdering final</b>	30 november 2026 – januari 2027
<b>Politiskt beslut om tävlingsvinnare</b>	februari 2027
<b>Avtalsförhandling</b>	februari – april 2027
<b>Politiskt beslut om avtal</b>	maj 2027
<b>Bygglovsinlämning</b>	november 2027
<b>Beviljat bygglov/tillträde</b>	mars 2028
<b>Byggstart</b>	juni 2028
<b>Slutbesked</b>	februari 2030



# Formalia

## Bedömning, beslut mm

Denna markförsäljningstävling faller inte inom ramen för lagen om offentlig upphandling (LOU 2016:1145). Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningskyldighet till respektive intressent.

Bedömning av inkomna intresseanmälan och anbud utförs av en för projekt Väsjo torg utsedd bedömningsgrupp bestående av kommunala tjänstepersoner samt eventuell extern expertis och stödresurser.

Beslut om vinnare av markförsäljningstävlingen ska godkännas av behörig politisk nämnd i Sollentuna kommun efter framställt beslutsförslag av bedömningsgruppen.

Efterföljande markförsäljning sker genom politiskt beslut. Detta innebär att projektets genomförande förutsätter att nödvändiga beslut fattas.

Om vinnaren av markförsäljningstävlingen och kommunen inte skulle kunna komma överens om markförsäljningsavtalen eller vinnaren av tävlingen inte kan genomföra köpet, har kommunen möjlighet att välja ut någon av de andra anbudslämnarna och gå vidare med den och dess inlämnade anbud.

Inga handlingar eller tävlingsbidrag kommer att utlämnas under pågående tävlingsprocess.

## Äganderätt, upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av anbudet innebär att kommunen ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller publicera förslagen, samt mångfaldiga det för behandling inom kommunen för projektet och på ett sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler efter att markförsäljningsavtalen har godkänts.

## Motpartsgranskning

Ledande befattningshavare hos anbudsgivaren får inte ha några pågående tvister, brottsutredningar eller domar avseende skatt, moms, svart arbetskraft, arbetsmiljöbrott eller annat som kan påverka kommunens vilja att ingå avtal med anbudsgivaren.

Kommunen kommer att genomföra en motpartsgranskning av anbudsgivaren, där dessa förhållanden samt anbudsgivarens ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet kontrolleras. Anbudsgivaren ska tillhandahålla erforderliga handlingar inom ramen för motpartsgranskningen.

## Sekretess

Sekretess gäller mellan intressenter/anbudsgivare genom markförsäljningsprocessen fram till politiskt beslut om tävlingsvinnare. Vissa moment i markförsäljningsprocessen kan komma att justeras, exempelvis genom förenklad eller fördjupad redovisning, utifrån den dialog som förs under processen. Eventuella förändringar genomförs med likabehandling av samtliga intressenter.

## Språk

Handlingar och redovisning under markförsäljningsprocessen ska vara på svenska. Eventuellt platsbesök och förfarande av frågor och svar sker på svenska.

## Tider

- ▶ Intresseanmälan ska inlämnas senast 4 oktober 2026
- ▶ Frågor ska ställas senast 27 september
- ▶ Besked om vilka intressenter som väljs ut för finalomgången, lämnas senast 23 oktober 2026
- ▶ Finalanbud ska inlämnas senast 29 november 2026

## Inlämning och FAQ

Intresseanmälan och anbud ska lämnas in digitalt via [www.sollentuna.se/sjoterrassen](http://www.sollentuna.se/sjoterrassen)

Frågor ska ställas via e-mail till [sjoterrassen@sollentuna.se](mailto:sjoterrassen@sollentuna.se). De aktörer som går vidare till finalomgången får, i samband med anbudsfasens start, information om hur och när eventuella ytterligare frågor kan ställas samt hur ett eventuellt platsbesök kan bokas.

Frågor och svar som är relevanta för intresseanmälan och anbudsprocessen kommer att delges samtliga intressenter och anbudsgivare i enlighet med principen om likabehandling. FAQ publiceras på tävlingens sida.

# Bilagor

- Till denna tävlingsinbjudan hör följande bilagor:**
- ▶ Bilaga 1 – Detaljplan för Väsjön mellersta (Väsjö torg), laga kraft den 22 januari 2014
  - ▶ Bilaga 2 – Tillägg till detaljplan, laga kraft den 9 december 2014 (Gäller inte för tävlingsområdet)
  - ▶ Bilaga 3 – Ändring av detaljplan för Väsjön, laga kraft 10 april 2017 (Gäller inte för tävlingsområdet)
  - ▶ Bilaga 4 – Kvalitetsprogram för gestaltning
  - ▶ Bilaga 5 – Definition av ljus BTA
  - ▶ Bilaga 6 – Grönytefaktor kvartersmark 1.0 Väsjön
  - ▶ Bilaga 7 – Sollentuna kommuns parkeringsplan
  - ▶ Bilaga 8 – PM Geoteknik – Väsjön, Ekoradion 1–2 och Ekosfären 1
  - ▶ Bilaga 9 – Höjder för allmän plats på Väsjö torg (dwg)
  - ▶ Bilaga 10 – Bullerprognos 2030/2040
  - ▶ Bilaga 11 – Baskarta (pdf)
  - ▶ Bilaga 12 – Baskarta (dwg)
  - ▶ Bilaga 13 – Sollentuna kommuns dagvattenpolicy
  - ▶ Bilaga 14–16 – Bilder för perspektivbilder och fotomontage
  - ▶ Bilaga 17 – Vägledning målnivåer och beräkningsanvisningar för minskad klimatpåverkan från byggande hus
  - ▶ Bilaga 18 – Slutrapport miljökontroll

