

Inbjudan till:
Prekvalificering för parallella uppdrag
för Lilla Katarina i Slussen

Innehåll

Alla vill leva i vår stad.....	1
Lilla Katarina – mer än ett kontor	2
Slussen – här möts hela staden	3
Bakgrund	4
Förutsättningar byggrätt.....	6
Parallella uppdraget	7
Preliminär tidplan	8
Prekvalificering	9
Urvalsgrunder	10
Intresseanmälan.....	11

Alla vill leva i vår stad.



Det är vår vision – och vår ambition i varje projekt. På Atrium Ljungberg bygger vi inte bara fastigheter, vi skapar stadsmiljöer där livet mellan husen är lika viktigt som arkitekturen i dem. Vårt fokus ligger på människorna – deras behov, möten och vardag – och vi vet att den byggda miljön har stor påverkan på välmående, både inifrån och utifrån.

Vi arbetar långsiktigt och hållbart genom hela fastighetens livscykel. Från de första skisserna till förvaltning, återbruk och framtida förändringar är vårt fokus att skapa platser där människor vill leva, mötas och verka. Genom höga krav, nära dialog och innovativa lösningar driver vi hela värdekedjan mot en mer hållbar riktning.

Med helhetsperspektiv – från stadsdelens struktur till de små detaljerna – skapar vi levande, flexibla och trygga platser där kontor, bostäder och handel möter vård, kultur och utbildning.

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med fokus på att utveckla levande och hållbara stadsmiljöer. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö.



Lilla Katarina

Lilla Katarina – mer än ett kontor

Här skapar vi en byggnad av högsta tänkbara kvalitet – en plats där arkitektur, hållbarhet och mänskliga behov möts i harmoni. Med sin unika placering och spektakulära utblickar över Stockholm blir huset en plats som både inspirerar och välkomnar. Det är mer än ett kontor – det är en destination, ett nytt vardagsrum för stockholmarna, där arbete, möten och vardagsliv smälter samman.

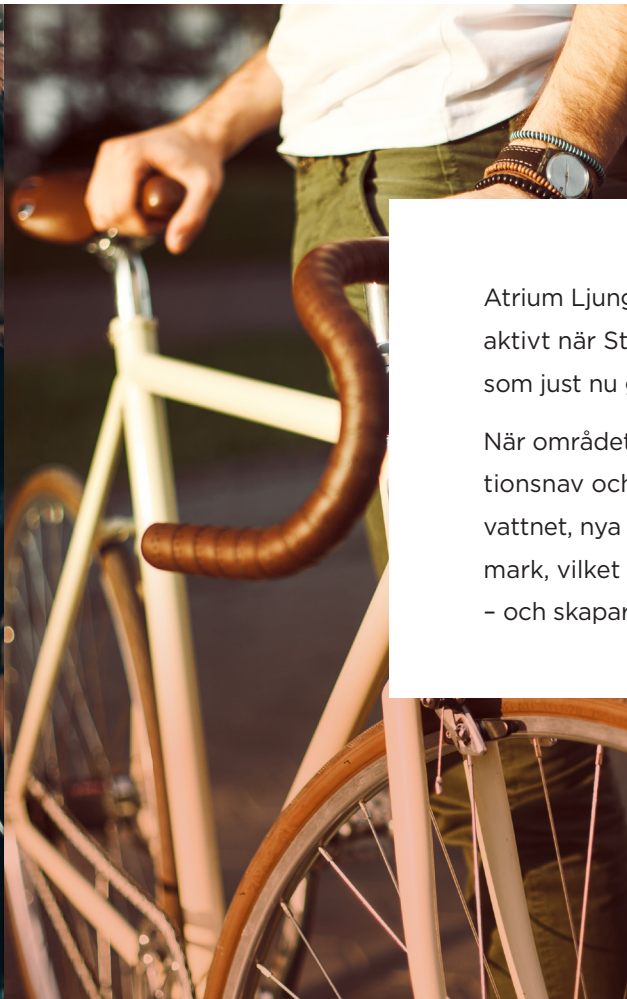
Byggnaden ska vara ett föredöme för framtidens stadsutveckling: ett kontorshus med publik bottenvåning som tillför nya lager av aktivitet, målpunkter och associationer till området. Med ett helhetsperspektiv och människan i centrum skapar vi en plats som är öppen, inkluderande och levande – idag och för kommande generationer.

För att säkerställa hög kvalitet i både byggnad och stadsbild bjuder vi in till parallella uppdrag för Lilla Katarina. Parallella uppdraget arrangeras av Atrium Ljungberg i samarbete med Stockholms stad.



Slussen

– här möts hela staden.



Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna i Slussen och bidrar aktivt när Stockholms stad utvecklar en av stadens mest ikoniska platser som just nu genomgår sin största omvandling på över 80 år.

När området står färdigt kommer det att vara både ett viktigt kommunikationsnav och en levande mötesplats med restauranger, gångstråk längs vattnet, nya torg och stadens första park i området. Trafiken flyttas under mark, vilket ger mer utrymme för människor, cyklister och kollektivtrafik – och skapar en stadsmiljö med människan i centrum.

Bakgrund



Slussen är en välkänd och central plats som har haft stor betydelse ända sedan Stockholms tillblivelse på 1250-talet. Platsen är strategiskt belägen och utgör kopplingen mellan Mälaren och Saltsjön och binder samman stadens norra och södra delar. Dess strategiska betydelse växte fram i samband med att Slussen blev en knutpunkt för transporter och handel. Idag är denna kollektivtrafiknod Sveriges andra största, näst efter Stockholms centralstation. Här passerar över en halv miljon resenärer och besökare dagligen.

Atrium Ljungberg har varit närvarande vid Slussen ända sedan 1970-talet, i och med innehavet av Glashuset, och har de senaste femton åren arbetat tillsammans med Stockholms stad och andra aktörer för att aktivt och strategiskt bidra till en positiv och meningsfull utveckling av området.

Våra fastigheter, som idag består av Glashuset, Katarinahuset, Sjömansinstitutet och Mälarterrassen har fyllts med innehåll som förgyller platsen och som utformats med hänsyn till vad människor efterfrågar och platsen behöver. Det är ett brett innehåll i form av kontor, hotell och co-working, liksom prisbelönta restauranger, barer och caféer. I och i anslutning till fastigheterna bildas flera olika typer av attraktiva vistelserum och mötesplatser.





Omvandlingen av infrastrukturen i form av Slussenprojektet är i full gång och slutresultaten kan äntligen börja skönjas. Den västra delen är nästan avslutad i och med finplaneringen av Södermalms torg. Buss-terminalen öppnar hösten 2026. Då läggs den provisoriska terminalen ned. Intunnlingen av Stadsgårdsleden fortsätter österut och ska vara klar under 2027. Ovan den bygger staden den gröna Katarinaparken. Handelsplatsen som till stor del är placerad under Södermalmstorg sammanbinder och ger åtkomst till all kollektivtrafik. Den beräknas öppna i slutet av 2028, ungefär samtidigt som Saltsjöbanan återinvigs.

I den sista, östra, etappen av nya Slussen skapas plats för byggrätterna Lilla Katarina och nya Nobel Center. Lilla Katarina är en helt unik plats med möjlighet att bli Stockholms bästa kontorshus intill Nobel Center. Nobel Center blir den mest prominenta byggnaden som uppförts de senaste 60 åren. Det blir en byggnad som kommer att stärka Nobels varumärke och samtidigt en plats med bred publik verksamhet, med utställningar, skolprogram, föreläsningar och samtal om framtidens stora frågor. David Chipperfield Architects är arkitekt för Nobel Center. Lokal arkitekt är Sweco Architects. Utformningen av nya Nobel Center offentliggörs enligt plan i januari 2026. Byggstart för Lilla Katarina är preliminärt 2028.



Förutsättningar byggrätt

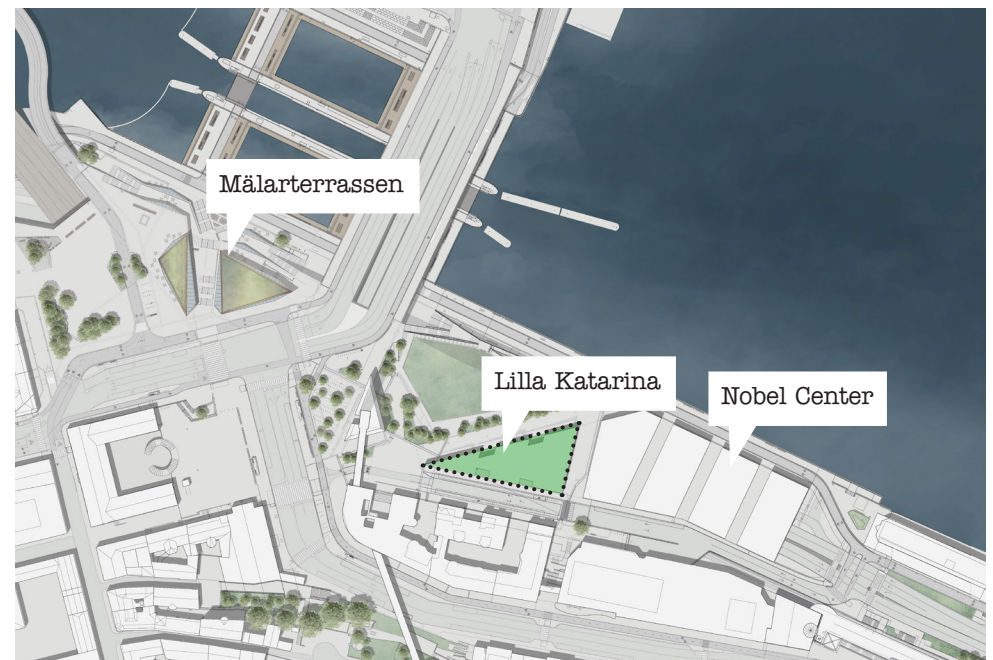
Lilla Katarina ingår i den laga kraftvunna detaljplanen för Slussen. Byggrätten är belägen i den östra delen av nya Slussen framför de ikoniska byggnaderna Katarinahuset och Glashuset. Byggnaden blir granne med nya Nobel Center och nya Katarinaparken. Kvarteret innehåller en byggrätt för kontor med publik bottenvåning om ca 5 800 kvm ljus BTA.

SYFTE

Syftet med det parallella uppdraget är att belysa den unika och komplexa platsens möjligheter och utmaningar och få fram olika förslag av hög kvalitet och en stadsbild i balans. Uppdraget syftar vidare till att välja ett team att anlita för det fortsatta uppdraget att projektera ett kontorshus med gestaltning i världsklass.

MÅL

- En ny byggnad med egen karaktär och särart som utformas i samklang med områdets skala, karaktär och historiska tidsdjup. Det nya kontoret ska samspela med den planerade angränsande bebyggelsen i form av Nobel center som är platsens huvudnummer.
- Byggnaden skall ha ett öppet och inbjudande uttryck, med möjlighet till mötesplatser såväl inomhus som utomhus. Verksamheten i bottenvåningen ska bli en målpunkt i sig och bidra till ett levande och attraktivt stadsliv.
- Kontorsbyggnaden ska vara effektiv och utvecklingsbar över tid, med en hög generalitet och lämpa sig såväl för en hyresgäst som flera olika. Byggnaden kommer att klassas med BREAM outstanding.



Parallella uppdraget

Uppgiften för det parallella uppdraget består i att gestalta en ny kontorsbyggnad utifrån ställda programkrav och befintlig detaljplan. Byggrätten Lilla Katarina är på ca 5800 kvm ljus BTA.

PROCESSEN SKER I TVÅ STEG

Steg 1: Inbjudan till prekvalificering inför parallellt uppdrag

Steg 2: Genomförande av parallellt uppdrag för utvalda team

STEG 1: Prekvalificering

Det parallella uppdraget föregås av denna prekvalificering där arkitektkontor/team kan lämna in en intresseanmälan.

URVAL

Inkomna intresseanmälningar kommer att utvärderas av en bedömningsgrupp utifrån de kriterier som är angivna i denna inbjudan. Fyra team kommer att väljas ut för att delta i det parallella uppdraget av en sakkunnig grupp från beställaren, i samråd med Stockholms stad och med stöd av en extern processledare. De kommer därefter att bjudas in att delta i det parallella uppdraget som genomförs under våren 2026. Ersättning om vardera 250 000 kronor utgår till de deltagande teamen.

STEG 2: Genomförande av parallellt uppdrag

STARTMÖTE

Ett gemensamt startmöte med de utvalda arkitektkontoren/teamen kommer att starta uppdraget. Ett fullständigt program för det parallella uppdraget kommer att sändas ut en vecka innan startmötet, som är planerat till slutet på januari 2026.

DELREDOVISNING

I processen ingår två enskilda delredovisningar för respektive team, där inledande analyser och slutsatser skall redovisas. Utrymme för diskussion, frågor och vägledning för det fortsatta arbetet.

INLÄMNING OCH SLUTREDOVISNING

Det slutliga förslagen lämnas in och presenteras separat av respektive arkitektkontor/team.

BEDÖMNINGSARBETE

Samtliga inkomna förslag kommer att bedömas av en bedömningsgrupp med stöd av en extern processledare med utgångspunkt i de krav och specifikationer som anges i programmet. I bedömningsgruppen finns representanter för beställaren, Stockholms stad samt två externa sakkunniga arkitekter.

Till bedömningsgruppen finns referensgrupper med särskild sakkunskap inom relevanta kunskapsområden kopplade som stöd i bedömningsarbetet.

UTLÅTANDE/BESLUT

Ett ställningstagande med beslut kommer att presenteras av bedömningsgruppen där varje förslag ges ett utlåtande. Uppdraget är därmed avslutat.

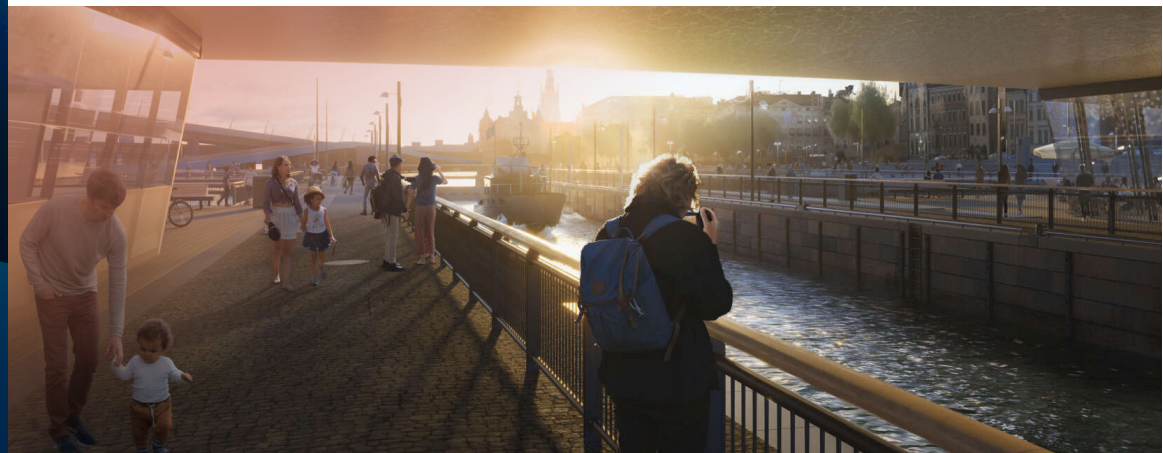
FORTSATT ARBETE EFTER AVSLUTADE PARALLELLA UPPDRAG

Det förslag som bedömningsgruppen har funnit bäst uppfylla programmet för det parallella uppdraget skall utgöra utgångspunkt för fortsatt utveckling och projektering inför en byggstart under 2028. Preliminärt startar förstudie/ programarbete under senhösten 2026. Avtal för eventuellt kommande uppdrag baseras på branschstandard, ABK, där tidsåtgång och timpriser åsätts marknadsmässiga nivåer.



Preliminär tidplan

- Inbjudan skickas ut: 2025-11-12
- Sista dag för inlämning av ansökan: 2025-12-03
- Urval tillkännages: preliminärt vecka 52, 2025
- Program delges utvalda team: preliminärt vecka 3, 2026
- Gemensam startworkshop inför uppstart av uppdrag: 2026-01-22
- Delredovisning 1: preliminärt vecka 7, 2026
- Delredovisning2: preliminärt vecka 16, 2026
- Slutredovisnings: preliminärt vecka 22, 2026
- Tillkännagivande av bedömningsgruppens beslut: preliminärt vecka 34, 2026



Prekvalificering

Följande handlingar ska redovisas i intresseanmälan. Samtliga handlingar ska vara komplett redovisade. Intresseanmälningar som inte är komplett redovisade kommer inte att bedömas. Intresseanmälan skall lämnas på svenska.

- Programförklaring. En kort redogörelse omfattande max 1500 tecken som beskriver hur teamet avser att arbeta med det parallella uppdraget samt hur teamet ser på platsen. En kort text om några avgörande faktorer avseende fastighetsutveckling/stadsutveckling som teamet vill lyfta fram, max 1500 tecken.
- Presentation av företaget/teamet för parallella uppdraget samt eventuellt fortsatt uppdrag inklusive CV:n för nyckelpersoner (max en sida per person) som kommer att engageras. Teamet skall innehålla kompetens inom området arkitektur, kulturmiljö, landskapsarkitektur, konstruktion, inredning och design.
- Intyg avseende registrering i aktiebolag, handelsbolag eller liknande. Om flera företag samverkar ska var och en lämna intyg.
- Intyg från affärs- och/eller kreditupplysningsföretag innehållande uppgifter om ekonomiska nyckeltal och riskklassificering (högst tre månader gammalt). Om flera företag samverkar ska var och en lämna intyg.
- Redovisning av intressentens övergripande hållbarhetsarbete samt erfarenhet av projekt med miljöklassade byggnader, max en A4-sida.

I handlingarna skall även två referensprojekt inkluderas, där minst ett är färdigställt de senaste fem åren. Bland annat är följande typer av referensprojekt relevanta för parallella uppdraget:

- Kontorsprojekt av hög kvalitet som riktar sig till en målgrupp med hög ambitionsnivå
- Projekt som har inslag av mixed use där intressanta flöden, mötesplatser eller andra samlande funktioner har skapats.
- Andra typer av komplexa projekt med flera funktioner, där synergier har uppstått och där det finns en stark koppling till omgivande gator, torg.
- Projekt med en hög ambition avseende hållbarhet, gestaltning av profilbyggnader med centrala och/eller viktiga lägen i staden.

Varje referensprojekt ska presenteras på max två A4-sidor. För varje referensprojekt ska följande anges:

- Objekts- och projektbeskrivning (för byggda projekt anges entreprenadform).
- Beskrivning av intressentens uppdrag och varför projektet anses relevant som referens (max 500 tecken).
- Beskrivning av vilken roll de personer som ska ingå i projektteamet har haft i sina respektive referensprojektet.
- Byggherre och referens. Referenspersoner ska anges med namn och telefonnummer samt deras roll i projektet.

Urvalsgrunder

Utöver att ovan efterfrågade handlingar ska vara insända, kommer bedömningen i prekvalificeringsskedet att, utan inbördes ordning, utgå ifrån:

- Bedömd förmåga att förstå komplexa stadsbyggnadssammanhang och göra balanserade avvägningar mellan olika intressen.
- Bedömd förmåga att arbeta med tillägg i kulturhistoriska miljöer.
- Bedömd gestaltungsformåga och förmåga att utforma bebyggelse med en tydligt avläsbar arkitektonisk idé.
- Bedömd förmåga att fram ett förslag med hög arkitektonisk kvalitet och innovativa lösningar.
- Bedömd förmåga att utveckla projekt med hög grad av genomförbarhet avseende ekonomi och byggnadsteknik.
- Bedöms förmåga att genomföra uppdraget genom att kunna organisera, leda och driva arbetsprocesser samt förmåga till projektsamverkan (samarbete).
- Lokalkännedom och lokal förankring.

SPRÅK

Uppdragsspråk är svenska. Programmet kommer att vara skrivet på svenska och återkoppling till teamen sker på svenska.



Intresseanmälan

Intresseanmälan skall vara Atrium Ljungberg tillhanda senast 2025-12-03

Intresseanmälan skall sändas till: lillakatarina@al.se

Ange i ämnesraden "ANMÄLAN"

Eventuella frågor ställs till mailadressen senast 19/12

Ange i ämnesraden "FRÅGA"

Svar på större frågor publiceras på hemsidan

Urval tillkännages: vecka 52

BEDÖMNING AV INTRESSEANMÄLAN

Urvalsarbetet och bedömningen, av vilka som kommer att väljas ut att delta i det parallella uppdraget, kommer att utföras av en Atrium Ljungberg i samråd med Stockholms Stad. Urvalet kommer bygga på en sammanvägd bedömning av inlämnat material utifrån de kriterier som anges i denna inbjudan.