

MARKANVISNINGSAVTAL
AVSEENDE UTVECKLING AV
PROJEKT HENRIKSDALSBACKEN I
NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

1.	Parter.....	3
2.	Bakgrund, detaljplan och markanvisning.....	3
3.	Genomförande av exploatering.....	3
3.1.	Samordning och tidplan.....	3
3.1.1.	Kommunikation.....	4
3.2.	Utbyggnad av allmänna anläggningar.....	4
3.3.	Kvartersmark.....	4
3.3.1.	Certifiering.....	5
3.3.2.	Klimatpåverkan för byggskedet enligt tävlingsanbud.....	5
3.3.3.	Servitut inom Markområdet.....	5
3.3.4.	Teknisk försörjning.....	5
3.3.5.	Parkering och mobilitetsåtgärder.....	5
3.4.	Miljöåtgärder.....	6
3.4.1.	Grönytefaktor.....	6
3.4.2.	Träd, vegetation och naturmark.....	6
3.4.3.	Bevarande av gröna värden.....	6
3.5.	Gestaltning.....	7
3.6.	Konsten att skapa stad.....	7
4.	Ekonomiska frågor.....	7
4.1.	Köpeskilling.....	7
4.1.1.	Indexering av köpeskilling.....	8
4.2.	Kostnader för detaljplanarbetet.....	8
4.3.	Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark.....	8
4.3.1.	Bygg- och anläggningskostnader.....	8
4.3.2.	Kostnader för saneringsåtgärder.....	9
4.4.	Kostnader för kommunikation.....	9
4.5.	Kostnader för "Konsten att skapa stad".....	9
4.6.	Kostnader för utbyggnad av allmän plats.....	9
5.	Markgenomförandeavtal.....	9
6.	Övriga överenskommelser.....	10

7.	Överlåtelse av Markanvisningsavtalet.....	10
8.	Dröjsmålsränta	10
9.	Giltighet och avtalets eventuella upphörande	10
10.	Ändringar och tillägg	11
11.	Tvist	11

Bilagor

- Bilaga 1 Markområdet
- Bilaga 2 Projektområdet
- Bilaga 3 Definition ljus BTA
- Bilaga 4 Anbudsblankett
- Bilaga 5 Tävlingsinbjudan

1. Parter

Nacka kommun (organisationsnummer 212000-0167) ”**Kommunen**”, ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 37:11.

Och

Klövern AB (organisationsnummer 556733-4379) ”**Exploatören**”.

Kommunen och Exploatören benämns gemensamt för ”**Parterna**”.

2. Bakgrund, detaljplan och markanvisning

Kommunstyrelsen har 2024-09-02 beslutat att till Exploatören anvisa det på bilagda karta, bilaga 1, angivna markområdet ”**Markområdet**”. Markområdet utgör del av fastigheten Sicklaön 37:11 inom Henriksdal.

Markanvisningen innebär att Exploatören, under en tid om två år från och med ovan angivet datum, har en option att ensam förhandla med Kommunen om köpeskilling för marken samt markgenomförandeavtal inklusive överlåtelseavtal för Markområdet.

För Markområdet avses ny markanvändning prövas genom framtagande av en ny detaljplan, ”**Detaljplanen**”. Detaljplanen kommer även att omfatta andra delar av fastigheten Sicklaön 37:11. Exploatören är införstådd med att miljö- och stadsbyggnadsnämnden har att följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument för utvecklingen av Markområdet.

De delar av fastigheten Sicklaön 37:11 som omfattas av Detaljplanen benämns nedan gemensamt, ”**Projektområdet**”.

Projektområdet är uppdelat i fem kvarter, bilaga 2. Markområdet omfattar kvarter 4.

Exploatören har i markanvisningstävling med klimatfokus genomförd under 2024 lämnat anbud enligt bilaga 4. Exploatören ska utveckla Markområdet i enlighet med sitt anbud.

3. Genomförande av exploatering

3.1. Samordning och tidplan

Kommunens nuvarande bedömning är att det efter att Detaljplanen vunnit laga kraft kommer att krävas 1 – 1,5 år av arbeten med om- och nybyggnad av de kommunala allmänna anläggningarna inom Projektområdet innan det är lämpligt att tillträda Markområdet. Kommunen ska påbörja ombyggnationen av befintlig kommunal gata och göra den breddning som behövs för att åstadkomma god

framkomlighet under utbyggnadsåren. Ledningar skall om- och nyförläggas innan exploateringen av kvartersmarken kan påbörjas.

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra exploatörers byggnation inom Projektområdet kan behöva ske. Kommunen kommer att ta fram en huvudtidplan för produktionssamordningen där respektive exploatörs byggnations produktionsstart anges.

3.1.1. Kommunikation

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med planering av Detaljplanen.

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin kommunikation avseende Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden.

Med kommunikationsinsatser enligt denna paragraf avses kommunikationsinsatser utöver de som ryms inom planprocessen och miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning.

Kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter

- nyhetsbrev
- webbartikel
- en kort informationsfilm

3.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för projektering samt utbyggnad av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

3.3. Kvartersmark

Exploatören och Kommunen avser att genom detaljplaneläggning för Markområdet pröva ny bebyggelse omfattande cirka 8 000 kvadratmeter ljus BTA bostad. Med en ekvivalent lägenhet om 80 kvadratmeter ljus BTA bostad motsvarar detta cirka 100 lägenheter. Kommunen styr inte bostädernas upplåtelseform. Därutöver bedöms byggrätten komma att omfatta cirka 1000 kvadratmeter ljus BTA lokal i bottenvåning. Ytan för lokaler i bottenvåning kommer att utredas vidare under planarbetet för att matcha efterfrågan av kommersiella lokaler och alternativa användningsområden såsom gemensamma mobilitetslokaler med mera. Definition av ljus BTA återfinns i bilaga 3.

Exploatören bekostar alla utrednings-, projekterings- och utbyggnadsarbeten inom kvartersmark. Vad avser områdesgemensam parkering se dock avsnitt 3.3.5 *Parkering och mobilitetsåtgärder*.

Exploatören är medveten om att ny bebyggelse prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från angivna BTA-uppgifter.

3.3.1. Certifiering

Anbudet biläggs Markanvisningsavtalet, se bilaga 4. Byggnaden ska utifrån anbudet certifieras enligt Breeam till en certifieringsnivå av Outstanding.

Om det finns senare versioner av hållbarhetscertifiering kan ovanstående krav ersättas med ett likvärdigt eller mer ambitiöst system. Ändringar beslutas i dialog med Kommunen.

3.3.2. Klimatpåverkan för byggskedet enligt tävlingsanbud

Klimatprestanda ska utifrån utlovad klimatprestanda i Exploatörens anbud, bilaga 4, vara 95 kg CO₂e/BTA och följas upp i samband med bygglov samt vid slutbesked. Klimatprestandan avser en byggnad med bostäder, lokaler och mobilitetsanläggning enligt förutsättningarna i tävlingsinbjudan, bilaga 5.

Om avtalad klimatprestanda (uttryckt som maximalt 95 kg CO₂e/BTA) överskrids för den färdiga byggnaden utgår vite med 1 miljon kr för varje 5 kg CO₂e/BTA som klimatprestandan överskrider avtalad klimatprestanda. Verifiering av klimatprestanda ska ske i enlighet med beräkningsanvisningarna som beslutats inom Klimatarena Stockholm och HS30 eller annan överenskommen beräkningsanvisning.

I övrigt vad avser klimatpåverkan ska Exploatören följa vad som anges i Exploatörens anbud enligt bilaga 4.

Inför tecknande av markgenomförandeavtal enligt *5 Markgenomförandeavtal* kommer Kommunen att kräva säkerhet för vitet enligt *3.3.2. Klimatpåverkan för byggskedet enligt tävlingsanbud* och *7. Säkerhet*.

3.3.3. Servitut inom Markområdet

Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, utan ersättning upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rättighet för allmänna ändamål.

3.3.4. Teknisk försörjning

Samråd om val av system för avfallshantering ska ske med Kommunens renhållningsbolag Nacka vatten och avfall AB.

3.3.5. Parkering och mobilitetsåtgärder

Samtliga kvarter inom Projektområdet ska ha en gemensam mobilitetsanläggning som anordnas inom Markområdet. Parkeringsbehovet för Markområdet ska anordnas i den gemensamma mobilitetsanläggningen.

Exploatören ska finansiera sin andel av mobilitetsanläggningen utifrån det parkeringsbehov bebyggelsen inom Markområdet genererar.

Exploatören förbinder sig att tillsammans med övriga exploatörer inom Projektområdet arbeta aktivt och framåtsyftande med att minimera parkering och utveckla effektiva mobilitetslösningar som implementeras i mobilitetsanläggningen, bland annat bilpoolplatser, i syfte att minimera klimatpåverkan.

Exploatören förbinder sig att agera byggherre för mobilitetsanläggningen och driva både planering och byggnation, vilket ska ske i samarbete med övriga exploatörer inom Projektområdet. Upplägget för mobilitetsanläggningen kommer dock att regleras närmare i kommande markgenomförandeavtal enligt 5 *Markgenomförandeavtal*.

Exploatören ska äga mobilitetsanläggningen eller sälja den till en långsiktig och stabil mobilitetsägare som har ambition och förmåga att fortsatt förvalta anläggningen i samma linje som framgår av anbudet, bilaga 4, och enligt vad som senare överenskomms i kommande markgenomförandeavtal enligt 5 *Markgenomförandeavtal*.

I övrigt vad avser mobilitet ska Exploatören följa vad som anges i Exploatörens anbud enligt bilaga 4.

3.4. Miljöåtgärder

3.4.1. Grönytefaktor

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Markområdet. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas, ska utredas under detaljplanarbetet.

3.4.2. Träd, vegetation och naturmark

Vid utveckling av Markområdet ska Exploatören tillse att träd och vegetation inom allmän platsmark eller enligt Detaljplanen skyddade träd inom kvartersmark inte skadas. Träd och vegetation ska skyddas på ett betryggande sätt, i enlighet med Kommunens hanteringsordning och i övrigt enligt de skyddsåtgärder som framgår av del 1 Gatubyggnad i Nacka kommuns tekniska handbok.

Parterna ska senast i samband med att Parterna ingår markgenomförandeavtal enligt 5 *Markgenomförandeavtal* gemensamt göra en inventering av befintlig vegetation inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status.

3.4.3. Bevarande av gröna värden

Parterna har som ambition att, i den mån det är möjligt, skydda och bevara träd och annan vegetation vid utveckling av Markområdet. Eftersom Markområdet

blir föremål för en omfattande sprängning blir det dock svårt att bevara träd eller annan vegetation.

Parterna är överens om att vid exploatering av naturmark ska kompensationsåtgärder till följd av nedtagna träd och annan vegetation som utgångspunkt ske inom Projektområdet.

3.5. Gestaltning

Exploatören har förbundit sig att följa de allmänna gestaltungsprinciper som framgår av tävlingsinbjudan, sida 7, bilaga 5.

3.6. Konsten att skapa stad

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

Exploatören åtar sig att anamma Kommunens ambition att levandegöra Kommunen på ett nyskapande sätt, och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av Markområdet. Detta kan ske antingen tillsammans med Kommunen eller på egen hand.

4. Ekonomiska frågor

4.1. Köpeskilling

Köpeskillingen för Markområdet ska beräknas på den byggrätt som Detaljplanen medger och ska erläggas på tillträdesdagen.

Köpeskilling för bostäder respektive lokaler inom Markområdet kommer att bestämmas i ett senare skede, dock senast i samband med tecknande av markgenomförandeavtal enligt *5 Markgenomförandeavtal*, preliminärt kv 1-2 2025. Köpeskillingarna ska utgå från två oberoende externt framtagna värderingar.

Köpeskillingarna kommer bestämmas i prisläge som framgår av värderingarna, ”**Värdetidpunkten**”, och ska indexeras fram till tillträdesdagen enligt *4.1.1 Indexering av köpeskilling*.

Om beviljat bygglov medger en större byggrätt än vad köpeskillingen vid tillträdet är beräknad utifrån ska tilläggsköpeskilling erläggas baserat på de två oberoende värderingarna enligt andra stycket ovan. Tilläggsköpeskillingen ska indexeras enligt *4.1.1 Indexering av köpeskilling* och erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter att beviljat bygglov har vunnit laga kraft eller, om köpeskilling ännu inte erlagts, det senare datum som köpeskilling enligt ovan erläggs.

Om Detaljplanen innehåller dubbla planbestämmelser, exempelvis att en byggnad eller viss yta inom byggnaden, både får användas för bostadsändamål och annat

ändamål, såsom lokaler, ska köpeskillingen beräknas utifrån det ändamål som resulterar i högst köpeskillning.

Formerna för köpeskillingens erläggande ska slutligen regleras i det avtal som Parterna enligt 5 *Markgenomförandeavtal* nedan ska träffa.

4.1.1. Indexering av köpeskillning

Om indexering enligt nedanstående inte kan ske på tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska indexering ske enligt likvärdig statistik eller index. Köpeskillingen ska dock indexeras enligt nedan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

4.1.1.1. Indexering bostadsändamål

Köpeskillingen för bostadsrätt ska indexeras i relation till förändringar i priser på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kronor/ m² ljus BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kronor/ m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/ m² lägenhetsarea i Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

4.2. Kostnader för detaljplanarbetet

Exploatören ska löpande stå för plankostnader från tecknandet av markanvisningsavtal fram till antagande av Detaljplanen och laga krafthantering. Exploatören står inte för plankostnader som upparbetats före avtalstecknandet.

Exploatören ska träffa ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun.

Exploatören ska även bekosta utrednings- och projekteringskostnader avseende kvartersmark som behövs för detaljplanarbetet och för att Parterna ska kunna träffa markgenomförandeavtal.

4.3. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark

4.3.1. Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken förutom mobilitetsanläggningen vilken bekostas gemensamt med de andra kvarteren inom Projektområdet utifrån nytta.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga nödvändiga anslutningar av till exempel el och va etc. till Markområdet.

Exploatören ansvarar för samtliga avgifter och kostnader till myndigheter som krävs för att bebygga Markområdet i enlighet med Exploatörens förslag, t.ex. bygglovsavgifter, lagfartskostnader och förrätningskostnader. Kostnader kopplade till mobilitetsanläggningen hanteras gemensamt med övriga kvarter inom Projektområdet. Kommunen bekostar fastighetsbildningen av Markområdet.

4.3.2. Kostnader för saneringsåtgärder

Kommunen ansvarar för och bekostar erforderliga utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom Markområdet och att ta fram en handlingsplan för erforderliga efterbehandlingsåtgärder, om inget annat bestäms.

Exploatören svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Exploatören bekostar all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Kommunen bekostar merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

4.4. Kostnader för kommunikation

Exploatören ska bekosta del av Kommunens kommunikation enligt 3.1.1 *Kommunikation* med maximalt 100 000 kronor. Budget för och kostnadsfördelning av kommunikationen ska delges Exploatören.

4.5. Kostnader för ”Konsten att skapa stad”

Om Exploatören inte ska genomföra aktiviteter på egen hand ska parterna överenskomma om i vilken utsträckning Exploatören ska medfinansiera Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” enligt 3.6.

4.6. Kostnader för utbyggnad av allmän plats

Kommunen svarar för och bekostar projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

5. Markgenomförandeavtal

Innan Detaljplanen antas ska Parterna ingå markgenomförandeavtal. Markgenomförandeavtalet ska fullfölja och ersätta detta markanvisningsavtal samt reglera genomförandet av Detaljplanen, fastställa pris för byggrätterna samt upplägg för Mobilitetsanläggningen.

6. Övriga överenskommelser

Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

7. Säkerhet

Inför tecknande av markgenomförandavtal enligt 5 Markgenomförandavtal kommer Kommunen att kräva för Kommunen godtagbar säkerhet för Exploatörens åtagande enligt 3.3.2. *Klimatpåverkan för byggskedet enligt tävlingsanbud* i form av borgensåtagande eller bankgaranti. Säkerheten ska ställas av bolag eller bank som Kommunen har godkänt.

8. Överlåtelse av Markanvisningsavtalet

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören.

Exploatören har dock rätt att efter Kommunens skriftliga godkännande överlåta Markanvisningsavtalet till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i under förutsättning att Exploatören fortsätter att ansvara solidariskt för Markanvisningsavtalets fullgörande. En överlåtelse av Markanvisningsavtalet ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Markanvisningsavtalet.

9. Dröjsmålsränta

Om part inte fullgör sin betalningsskyldighet enligt Markanvisningsavtalet med tillhörande bilagor i rätt tid, ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

10. Giltighet och avtalets eventuella upphörande

Markanvisningsavtalet ska upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten om

- förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft,
- Kommunens beslut att ingå Markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft eller avtal enligt 5 Markgenomförandavtal inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast två år efter Kommunens beslut att ingå Markanvisningsavtalet.

Om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår genomföra planerad utveckling av Markområdet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när Markanvisningsavtalet tecknades, äger Kommunen, utan rätt till ersättning för Exploatören, rätt att återta optionen enligt 2 *Bakgrund, detaljplan och*

markanvisning innebärande att Markanvisningsavtalet upphör att gälla. Återtagande av optionen ska meddelas Exploatören skriftligen.

Att Exploatören har ekonomisk genomförandeförmåga enligt föregående stycke för den planerade utvecklingen av Markområdet kommer att kontrolleras av Kommunen inför tecknande av markgenomförandeavtal.

Exploatören är medveten om att beslut om detaljplan meddelas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige och kan komma att överklagas av sakägare. Markanvisningsavtalet är inte bindande för miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige vid beslut om detaljplan.

Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör eller om detaljplanearbetet resulterar i en byggrätt av mindre omfattning än vad som anges i *3.3 Kvartersmark*.

Om Markanvisningsavtalet upphört att gälla medger Exploatören Kommunen rätt att använda utredningar, bebyggelseidéer, projektering och annat framtaget material på sätt som Kommunen finner lämpligt i den fortsatta planläggningen av Markområdet, utan ersättning till Exploatören eller av Exploatören anlidade konsulter och entreprenörer. Kommunens nyttjanderätt ska inte omfatta arkitekt- och byggnadstekniska ritningar eller underlag. Exploatören ska gentemot anlidad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens nyttjanderätt till framtaget material inskränker inte den upphovsrätt som Exploatören eller annan kan ha.

11. Ändringar och tillägg

Ändringar i och tillägg till Markanvisningsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

12. Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av Markanvisningsavtalet ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

* * * * *

Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun

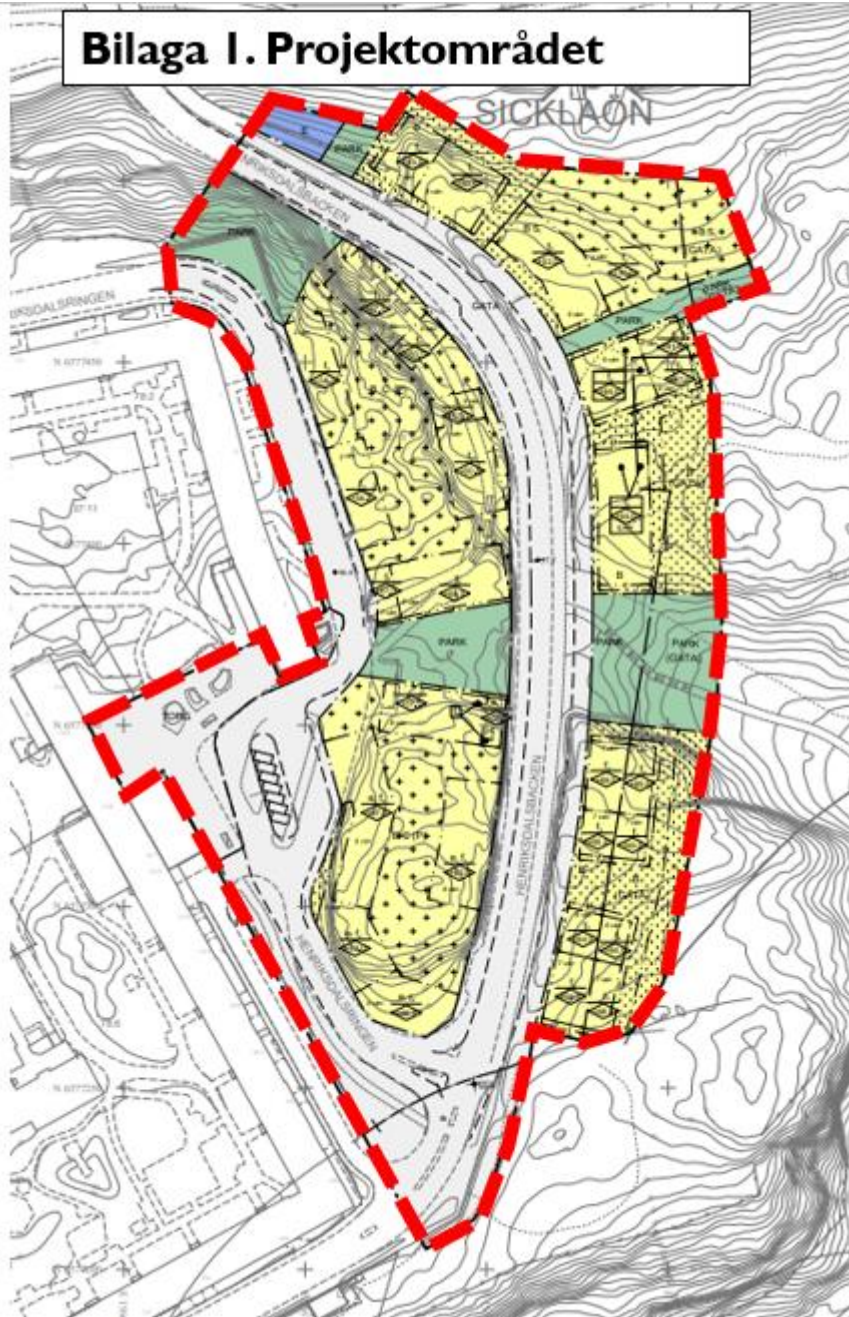
För Klöver AB

genom kommunstyrelsen

.....
Mats Gerdau ()
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Nina Morling ()
Enhetschef exploateringsenheten

Bilaga I. Projektområdet



**Bilaga 2. Markområdet:
Kvarter 4 - preliminär
vitstreckad avgränsning**



Bilaga 3.

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

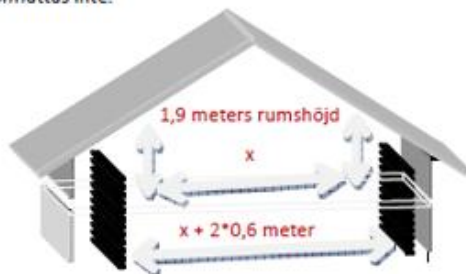
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.

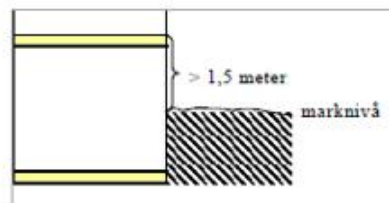


$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0.6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

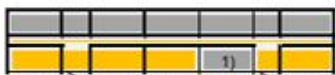
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanföriggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.

Steg 2 - Anbudsblankett

Instruktion

Samtliga fält måste vara ifyllda för att tävlingsbidraget ska beaktas.

Om flera byggnader ingår i tävlingsförslaget redovisas medelvärde för samtliga byggnaders klimatpåverkan nedan.

De fält som ska fyllas i är markerade med orange.

Klimatpåverkan från byggmaterial (A1-A3), justerat för ev. dataluckor		
Del av byggnaden	Klimatpåverkan (kg CO ₂ e/m ² BTA) för A1-A3 för nedanstående byggdelar och totalt för byggnaden/byggnaderna.	Vilka lösningar har ni baserat ert förslag för Henriksdalsbacken på i denna del av byggnaden? Ser ni risker eller utmaningar med någon av de föreslagna metoderna? (Har förslaget inte ändrats sedan prekvalificeringen behöver inga justeringar göras.)
Grundläggning (från isolering under platta och uppåt, dvs ej ev. pålning)	1 kg CO ₂ e/m ² BTA	<p>Principer för Kv Träklippan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Klöverner avser att uppföra en byggnad i trä där materialet används på ett resurseffektivt sätt för att skogen ska räcka till fler byggnader eller ges möjlighet att stå kvar. I framställningen av högvärdiga träprodukter så som regelvirke, KI-trä samt limträ bildas restprodukter i form av spill och spån som kan användas i andra typer av cellulosebaserade produkter som används i byggnaden.• Vi arbetar systematiskt med att minska mängden nya resurser som behöver byggas in i kvarteret Träklippan. Dimensionering och uppbyggnad av byggdelarna inom kvarteret anpassas efter kraven i den specifika byggnadsdelen, vilket minskar risken för överdimensionering och säkerställer resurseffektivitet.• Vid material- och produktval väljer vi i första hand återbruk där tillgång finns, men det är inte något vi har tillgodosäkrat i vår klimatkalkyl.• Vi arbetar med att minimera onödiga ytskikt, dels för att minska klimatpåverkan och dels för att underlätta framtida demontering.• Vi ser berget som en resurs vilken kan förädlas på plats genom mobil kross, om tillstånd av Nacka kommun medges, vilket ger lokal produktion av den makadam, grus och sand som kan användas i byggnaden, vilket minskar behov av transporter både till och från platsen.• Vi väger samman lösningar som både ger en låg klimatpåverkan och en låg energiförbrukning för byggnaden. <p>Grundläggning</p> <p>En tidig geoteknisk utredning och inscannad topografi av området ger oss rätt förutsättningar att 3D-projektera rätt och göra strategiska val för att minimera åverkan på berg och omgivning. I garaget undviker vi bottenplatta av betong till förmån för pelare på lokala betongfundament, vilket markant minskar CO₂-avtrycket. Fundamenten utförs dessutom av klimatoptimerad betong (optimerad mängd och kvalitet) med armering med 100% återvunnen råvara. Vi fyller ut schaktbotten med dränerande makadam från berget, samt grus o stenmjöl som fixeras och dambinds med lignin utvunnet ur gran. Om tillstånd för bergkross inte medges, belägger vi KL-trä-bjälklaget med ligninasfalt, vilket minskar CO₂-utsläppet med ca 75% jämfört med konventionell asfalt. Det ger en körbana som är funktionell, lätt att underhålla, återbruka och med kraftigt minskad klimatpåverkan.</p>

Klimatpåverkan från byggskedet (A1-A5)

Stomme	22 kg CO ₂ e/m ² BTA	<p>Stomme För att uppnå en resurs- och klimateffektivitet är stomvalet centralt, därför utförs stommen för hela kvarteret till största del i trä.</p> <p>Mobilitetsanläggningens nedre våningar utförs i pelar-balk-system i limträ med bjälklag av KL-trä, vilket under körbanan har ett sekundärt ribbjälklag för att klara körbanans spännvidd och belastning. Träpelarna landar på lokala betongfundament och dimensioneras för att även klara vikten från bostadsvåningarna och gårdens terrassbjälklag med 800mm jorddjup. Trä lämpar sig mindre bra för dragkrafter, därför räknar vi i kalkylen med metallkryss för att stabilisera våningarna under gården. För att hantera fukt och återfyllnad har vi tagit höjd för en garagevägg mot berg av eco-betong, men vill i första hand undersöka möjligheten att delvis ställa byggnaden på berget och därmed kunna exponera berget i mobilitetsanläggningen. Brandrisk i garage hanteras med sprinkler.</p> <p>Eftersom bjälklagen i bostäderna inte utsätts för samma laster som garaget lämpar det sig bättre med en träregelbaserad stomme som både har lägre klimatpåverkan och som är mer resurseffektiv än rent KL-trä. Vi ser dock fördelar med att i vissa delar använda KL-trä för stabilitet och limträbalkar för spännvidd, dvs materialoptimering när respektive träprodukt används där den gör som mest nytta. Eftersom ytor med limträ och KL-trä är begränsade i storlek kan de exponeras i bostäderna, utan behov av sprinklers.</p>
Klimatskärm (väggar och tak)	12 kg CO ₂ e/m ² BTA	<p>Fasad Fasaden kommer byggas som träregelväggar med cellulosaisolering och ha en väl avvägd mängd fönster som ska ge god tillgång till dagsljus samtidigt som klimatskärmen får ett lågt U-medelvärde. Vi kommer att arbeta med fönsterluckor och de positiva egenskaper för både energi och den termiska komforten som dessa ger vid rätt utförande, där kyla stängs ute vid kalla dagar och värme stängs ute vid värmeböljor. Fönsterluckor som en integrerad del av fasaden ökar detaljeringen, speglar hållbarhetsambitionerna och rimmor väl med gestaltungsprinciperna för området.</p> <p>Byggnaden förses med fasad i värmebehandlat trä som både ger brandskydd, låg klimatpåverkan. Fasaden ges dova färgtoner som kompletterar befintlig putsarkitektur. För sockelvåningarna vill vi, om möjlighet finns, använda oss av återbrukat tegel som finns inom Klöverns bestånd i närliggande projekt inom Nacka. Projektet kommer även att använda träfönster.</p> <p>Tak Takkonstruktionen följer samma principer som övriga partier med träreglar och cellulosaisolering. Som ett led i att minska behovet av resurser avser vi arbeta med byggnadsintegrerade solceller där solcellen ersätter annan takbeläggning.</p>
Innerväggar (även innertak och undergolv)	5 kg CO ₂ e/m ² BTA	<p>Innerväggar Vi kommer att utvärdera vilka innerväggar som kommer behöva byggas och vilka rum som kan avskiljas med enbart garderober (likt referens Frostaliden) för att minska behovet av innerväggar.</p> <p>De innerväggar som vi bygger kommer vara träregelväggar med cellulosaisolering som kläs med skivor av ecogips (fermacell eller med motsvarande låga CO₂-avtryck) under förutsättning att skivan uppfyller brandkrav i den byggnadsdelen. Vissa väggar inom lägenheterna kommer att byggas enligt demonterbara och/eller flexibla principer för att maximera möjligheterna att anpassa lägenhetens utformning efter den boendes behov som kan ändras över tid beroende på familjens sammansättning.</p> <p>Innertak och undergolv Material av hög densitet krävs för att klara ljudkraven. Pågjutning är mindre lämpligt för träregelstomme, därför används framförallt skivor beskrivna ovan. Trä istället för metall används som distans mellan bjälklag och innertak vilket håller nere klimatpåverkan. I undergolvet används träfiberbaserade skivor, som en grund för ett rejält trägolv som tål omslipning.</p>
Fast inredning, invändiga ytskikt och installationer	28 kg CO ₂ e/m ² BTA	<p>Ytskikt De ytskikt vi väljer ska uppfylla en tydlig funktion, såsom att den antingen behövs pga funktionskrav såsom brand, akustik eller slitage (i garaget). Inom lägenheterna kommer robusta trägolv att användas som kan slipas flertalet gånger innan de behöver bytas ut, om möjligt väljs produkter från spill i fabrik. Vi utforskar möjligheterna att använda lera, det är dock inget vi har tillgodoräknat oss i klimatkalkylen.</p> <p>Fast inredning Vi kommer utreda och välja köksleverantör med omsorg för att bygga in kök som tål att underhållas och kan få en lång livslängd.</p> <p>Installationer Vid utformningen av planlösningarna kommer vi ta hänsyn till effektivisering av installationer för el-, ventilation- och rödragningar. Klimatbelastningen minskas ytterligare genom återvunnet installationsmaterial, exempelvis återvunna elstegar. Byggnaden förses med sprinklers där det krävs för brandskydd, dvs i garage, uppförs med återbrukade rör om möjligt. Den positiva effekten av återbruk är inte inräknad i klimatkalkylen.</p>

Total klimatpåverkan A1-A3:	68 kg CO ₂ e/m ² BTA	
Klimatpåverkan för transporter till byggarbetsplatsen, byggspill och energikrävande aktiviteter på byggarbetsplatsen (A4-A5) Justerat för ev dataluckor.		
Transport av till byggarbetsplatsen, byggspill och energikrävande aktiviteter på byggarbetsplatsen (A4-A5)	Klimatpåverkan (kg CO ₂ e/m ² BTA) för A4 och A5.	Beskriv övergripande de val eller åtgärder som ska göras för att minimera klimatpåverkan.
	22 kg CO ₂ e/kvm BTA	<p>Energi byggarbetsplatsen Vi upprättar tidigt en arbetsplatsdispositionsplan (APD) och logistikplan för att minska energiåtgången på byggarbetsplatsen och startar bygget när det är mest fördelaktigt med hänsyn till på våra årstider. Alla entreprenörer kommer upphandlas med kravet om att använda grön el under byggskedet.</p> <p>Byggspill Vi kommer lägga stor vikt vid att hantera byggavfall på ett hållbart sätt. I projektet kommer vi att sälja vidare eventuella fel- och överbeställningar samt be leverantören ta tillbaka eventuellt spill. Vi kommer också att bevaka våra egna parallellt pågående projekt för se om vi kan byta material. Målet är att maximalt ha 30 kg avfall/kvm BTA. Det avfall som genereras under byggskedet kommer att sorteras ut i enlighet med kraven i EU:s gröna taxonomiförordning (2020/852/EU). Inom APD-planen finns även utrymme för en återbrukscontainer som möjliggör högre grad av materialåterbruk och materialåtervinning inom bygget.</p> <p>Transporter Samtliga transporter ska effektiviseras för att minska miljöpåverkan, få färre transportskador och säkrare arbetsmiljö. Samlastning och elektrifierade transporter prioriteras. Leveranssätt med låga utsläppsnivåer prioriteras. Schaktmassor, byggavfall från fastigheten ska om möjligt återanvändas som ballast för att minimera transporter och därmed miljöpåverkan.</p>
Total klimatpåverkan		
Total klimatpåverkan per bruttoarea (kg CO ₂ e/m ² BTA):		
Klimatpåverkan A1-A5 Ambitionsnivån får inte vara lägre än det angivet i prekvalificeringen.	<p>Klövern beräknar projektets klimatpåverkan till <u>95 kg CO₂e/kvm BTA</u>, vilket är en välgrundad avvägning mellan låg klimatpåverkan, riskbedömning avseende konstruktiva krav och genomförbarhet, vi har räknat med en säkerhetsbuffert om 5 kg CO₂e/kvm BTA för att hantera risk. Beräkningen är gjord i enlighet med Stockholm klimatarenas beräkningsanvisning. Vi har framförallt använt leverantörsspecifik data i beräkningarna för att fånga upp effekten från produkter med hög andel återvunnen råvara samt effektiva tillverkningsprocesser. Däremot har schabloner från Boverket använts för A4 samt A5.</p> <p>Vi ser möjligheter att sänka klimatavtryck ytterligare vilket vi vill utreda i nästa skede:</p> <ul style="list-style-type: none"> • M1: Nyttja berget som ett bärande element där vi ställer byggnaden på bergsklacken och på så sätt minskar vi mängden pelare i garaget och behovet av betongvägg mot berget. • M2: Möjligheten att byta ut skivmaterial mot lera som har positiva hälsoeffekter och ännu lägre klimatavtryck. • M3: Använda återbrukat material och produkter/metoder som idag är okända för oss. • M4: Använda naturstensblock från sprängning som hel eller delvis ersättning för betongfundament för att minska både transporter och mängd betong. • M5: Vi har räknat med cellulosaisolering, men vill utvärdera om hampaisolering kan ge ett bättre resultat. 	
Klimatpåverkan från driftskedet B1-B7		

Klimatpåverkan under driftskedet (B1-B7)		Vilka lösningar har ni integrerat / avser ni arbeta vidare med i förslaget för att minska klimatpåverkan från B1-B5 + B7?
	Klimatpåverkan från driftskedet (B1-B5 + B7)	<p>Detta projekt certifieras med BREEM Outstanding. Certifieringssystemet påverkar våra val ur många perspektiv och bidrar till att uppnå låg klimatpåverkan under driftskedet.</p> <p>Lösningar för Henriksdalsbacken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi förbereder byggnaden så att den lätt kan anpassas efter de boendes ändrade behov över tid. Till exempel genom att lägga golv under innerväggar så att rum kan tas bort eller läggas till utan att behöva byta golv. • Vi arbetar noga med schaktplaceringar för att kunna göra stambyte utan att riva badrum och/eller kök, eller för att lätt kunna ändra lägenhetsfördelningen inom byggnaden. • Vi bygger med träfönster som går att reparera och därför inte behöver bytas ut. • Vi tar fram en underhållsplan där det framgår hur byggnaden ska driftas och underhållas för bästa ekonomi, energi- och klimatprestanda. • Vi arbetar med att ta fram en viss generalitet som möjliggör flera sätt att använda byggnaden, till exempel att i vissa delar möjliggöra för annan användning än boende. • Vi skapar attraktiva miljörum och mobilitetsytor som uppmuntrar till hållbart avfallshantering och hållbart resande • Vi utformar kvarteret som en lokal målpunkt för att minska resbehov, exempelvis genom lokaler och bokaler för både arbete och service i bostadsnära läge. Gården utformas som en knutpunkt för gemenskap och socialt utbyte, men även för avkoppling. • Variation i bostadsstorlekar för att möjliggöra kvarboende när familjekonstellationer förändras, vilket minskar transportbehov mellan ex hem och förskola/skola
		Vilka lösningar har ni integrerat / avser ni arbeta vidare med i förslaget för att minska klimatpåverkan från B6, Energianvändning?
	Klimatpåverkan från driftskedet B6 Energianvändning	<p>Köpt energi Val av uppvärmningssystem kommer att påverka driftskedets klimatpåverkan och vi kommer utreda alternativen bergvärme vs fjärrvärme för att se vad som är möjligt och passar detta projekt bäst. Vi kommer att använda uppvärmningssystem med lokala värmepumpar alternativt värmeväxling som möjliggör ett optimerat energisystem som nyttiggör värmeåtervinning av spillvärme från ventilationsluft, kylsystem i ev livsmedelsbutik och avloppsvatten samt lokal förnybar elproduktion från solceller. Vi kommer att använda AI-teknik och intelligent styrning av ventilation och värme för att säkerställa låg energianvändning i driftskede. Vi kommer även skapa möjlighet för boende att följa sin energiförbrukning i realtid. För energi som vi efter åtgärder för minskning ändå behöver köpa kommer vi att prioritera ursprungsmärkt el från förnybara processer.</p> <p>Egen producerad energi och energigemenskap Byggnadens höga och fria läge gör taken mycket lämpliga för solceller. Vi kommer att maximera mängden solceller i projektet genom att till exempel utforma takfoten med ett band av solceller som en integrerad del av gestaltningen, en energiproducerande fris, vilken ökar solcellsytan med ytterligare 550 kvm och ger ytterligare ca 60 MWh el per år. Den lokala energiproduktionen kombineras med lokal lagring av både värme och el genom huskroppen som kan buffra värme och eventuella bergvärmehål. För att ta tillvara på den el som produceras lokalt avser vi att samverka med övriga fastighetsägare för en lokal energigemenskap som också kan innefatta batterilagring. Lagring av överskottsel i batterier skapar möjlighet för att minska effektoppar.</p>
Energianvändning	Låg energianvändning	
		Vilka lösningar har ni integrerat / avser ni arbeta vidare med i förslaget för att uppnå energieffektivitet och låg energianvändning?
		<p>Byggnadsutformning och teknik Byggnaden utformas med hög täthet och låga u-värden för ingående byggdelar i klimateknet, till exempel genom tidigare nämnda fönsterluckor. Vidare kommer vi i projektet att arbeta med tekniska lösningar för att sänka behovet av köpt energi såsom spillvärmewärmeväxlare men även tidigare nämnd AI-teknik med intelligent styrning av ventilation och värme, vilket möjliggör för fastighetsskötare och boende att övervaka och optimera energiförbrukningen. Vi kommer visualisera energi-, varm- och kallvattenförbrukningen för de boende genom app och de boende får energipartips genom en framtagen Bopärm. Vi kommer välja snålspolande armaturer och energieffektiva vitvaror för att stödja ett energieffektivt boende.</p> <p>Det finns alltid risker förknippade med att använda mycket olika teknik som ska samverka, särskilt mindre beprövad teknik. Vi kommer därför att arbeta med en robust energilösning i grunden och ett noga urval av leverantörer/samarbetspartners med långsiktigt ansvarstagande för funktion och kvalitet.</p>
		Vilken energianvändning kWh/m ² Atemp uppskattar ni för projektets driftskede?
	Vi uppskattar projektets energianvändning till 35 kWh/m ² Atemp, vilket är en välgrundad avvägning mellan låg klimatpåverkan, hög energieffektivitet och boendekvaliteter så som fönsterstorlekar och dagsljus.	
verkan ede :4)	Minskad klimatpåverkan från driftskedet C1- C4	
		Vilka lösningar har ni integrerat / avser ni arbeta vidare med i förslaget för att minska klimatpåverkan från skede C1-C4?

Klimatpåverkan slutskedet (C1-C)	Klimatpåverkan från slutskedet (C1-C4)	Vi ser på byggnaden som att den aldrig är färdig, utan kommer att ha ett dynamisk liv som en dag avslutas värdigt i form av resurser som görs tillgängliga för nästa generations byggnad. Vi arbetar därför med att de byggdelar som traditionellt har en hög klimatpåverkan lätt kan demonteras så att byggnaden i slutet av sin livscykel kan utgöra en donatorbyggnad till nya byggnader. Som metod projekterar och bygger vi utifrån att kvarterets olika byggdelar förbereds för slutskedet och att de då ska hamna på något av de tre översta stegen i avfallstrappan. En strategi för att nå detta är att arbeta med demonterbara principer och giftfria material. För att möjliggöra en lätt demontering upprättas relationshandlingar med demonteringsanvisningar.

Tilläggsinformation (D)	Minskad klimatpåverkan från skede D (information utanför byggnadens livscykel)	
		Vilka lösningar har ni integrerat / avser ni arbeta vidare med i förslaget för att minska klimatpåverkan från skede D?
	Tilläggsinformation (D)	<p>Klimatbudgeten för projektet Projektgruppen har inför det här anbudet arbetat aktivt med en klimatbudget som inkluderar byggnadens olika beståndsdelar. Klöverna har tillsammans med teamets klimatberäkningsexpert gjort prioriteringar och landat i ett förslaget som presenterats här, vilket är realistiskt genomförbart och starkt bidrar till att göra kvarteret till en hållbar förebild som speglar Nacka Kommuns klimatambitioner. Kvarteret kommer att bli klimatpositivt (beräknat utifrån LFM30s balanseringsåtgärder). Genom att bygga med trä och använda cellulosabaserade produkter i så hög utsträckning som möjligt fungerar byggnaden som en kolsänka. Vi har beräknat potentialen för vår byggnad att lagra kol från byggmaterial till minst 70 kg CO₂e/BTA (beräknat enligt LFM30). (Potentialen från invändiga väggar, invändiga ytskikt samt biokol i växtbäddar och västlighet har ej beräknats). Genom lokal produktion av förnybar el med möjlighet till nettoexport och användning av biokol på gårdarna kan vi tillskapa ytterligare kolsänkor eller negativa utsläpp som bidrar till att projektet som helhet når nettonoll CO₂-utsläpp.</p> <p>Boendeerbjudandet Henriksdalsbacken För Klöverna är hållbar utveckling integrerat i all bostadsutveckling och förvaltning. Vi tror att det sociala perspektivet går hand i hand med det klimatomfattiga och att en stark boendegemenskap stimulerar till klimatsmarta aktiviteter, samt att resebehovet minskar när platsen i sig själv blir en målpunkt. Boendeerbjudandet i Henriksdalsbacken kommer att utvecklas efter både sociala och klimatomfattiga utgångspunkter. T ex förväntas en gemensam verkstadslokal för renovering så att de boende kan bruka sina ägodelar en längre tid (vare sig det gäller kläder, möbler eller cyklar), gemensamma odlingsmöjligheter, digitala delningstjänster och införandet av gemensam tvättstuga som minskar behovet av att använda hushållens egna tvättmaskiner och bidrar till interaktion mellan de boende. Ett jätteviktigt perspektiv med Henriksdalsbacken är också att verka som en inspirationskälla för framtida stadskvarter.</p>

Kompetens och erfarenhet	Kompetens och erfarenhet	
		Bolagets övergripande klimatmål ska anges. Hur arbetar bolaget för att uppnå av angivna klimatmål utifrån exempelvis arbetsprocesser, referensprojekt och hållbarhetscertifieringar. Anges med maximalt 500 tecken.
	Övergripande klimatmål	Klöverna vill vara det bostads- och stadsutvecklingsbolag som är tankeledare inom hållbarhet och leder branschen mot nettonoll CO ₂ utsläpp genom noll CO ₂ i förvaltningsverksamheten och ett målgränsvärde på 75 kg CO ₂ per BTA i nyproduktionen till år 2030. Den klimatpåverkan vi lämnat i detta projekt överensstämmer väl med vårt långsiktiga mål. Starkt ägarskap och en grundfilosofi som omfamnar samarbete och partnerskap ger förutsättningar för nytänkande och effektivitet. Grundkrav i projekt är BREEAM Excellent, energiklass B, 90/10, genomtänkta materialval och ekosystemtjänster.
		Projektteamets kompetens och erfarenhet (tyngdpunkt vilar främst på byggnadens klimatpåverkan men även på mobilitet).
	Projektteam	Klöverna har lagt mycket energi på att välja rätt medlemmar i teamet. Hos Klöverna har vi valt ut de som har kompetens och erfarenhet av att genomföra träbyggnader med låg klimatpåverkan och energiprestanda. Detta projektet har en tydlig focus på hållbarhet, vilket har skapat ett stort engagemang från Klövernas hållbarhetschef, som har en bakgrund inom energi. Vår valda arkitekt White har ritat många attraktiva trähus och har gedigen kompetens och erfarenheter av träbyggnad i olika system samt klimatoptimerade projekt. Hos White arbetar arkitekt och hållbarhetsexperter tätt tillsammans för att ta fram de hållbara lösningar som behövs för att nå satta mål. Vald konstruktör från Tyrens har också konstruerat flera trähus och deltagit i systemval och dimensionerat de bärande komponenterna i projektet. Konstruktören har arbetat med materialoptimering utifrån ett hållbarhetsperspektiv vilket stärker teamet kunskap ytterligare för att nå satta mål. Klöverna har träffat alla mobilitetsoperatörer på marknaden och slutligen valt Parkando och Elbilio som mobilitetsoperatör. De har många fungerande anläggningar i Sverige och har starka ägare samt en stor vilja att utveckla bättre mobilitetslösningar. Vi har också valt en mobilitetskonsult från Nacka, som deltagit i forskningsprojekt kring mobilitet tillsammans med KTH, för att kunna hitta framtidens bästa mobilitetslösning.

	Mobilitet	
	Mobilitetsåtgärder anges med motivering av valda åtgärder då det är relevant.	

Mobilitet

<p>Mobilitetsåtgärder</p>	<p>Klövern vill göra det enkelt att välja rätt mobilitetslösning och gör flera riktade insatser för att få en hög nyttjandegrad på valda mobilitetslösningar. Av de lösningar som beskrivs i Trivectors rapport vill Klöver lägga extra fokus på och addera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lokalisera cykelparkering, med skalskydd och breda dörrar, nära bostadsentréer. Underlätta cykeläggande genom cykelställ med fastlåsningsmöjlighet, lådcykelparkering, cykelverkstad, cykelvätt och elcykelladdning. • Erbjud cykelpool med varierat utbud av cyklar. • Erbjud prova-på-kort på kollektivtrafik i 6 månader. • Minska behovet av resor genom coworking, återbruksrum och leveransboxar. • Erbjud bilpool med mer än 1 poolbil per 40 boende och informera om de privata bildelningstjänster som finns i området. • Information och marknadsföring med Resecoach, Mobilitetskväll, Trapphusdisplay och riktade erbjudanden. • Som en del i utformningen av mobilitetskonceptet planerar vi Klöver att rikta oss till boende i närområdet för att undersöka vilka deras krav på och intresse för bilpooltjänster som finns. På så sätt uppmärksammas befintliga hushåll i området på de nya transport-/fraktmöjligheterna som etableras genom de nya kvarteren och Klöver får nödvändig kunskap för att dimensionera bilpoolen baserat på efterfrågan i området. Klöver vill samverka med KTH för att ta del av praktisk forskning där om bostadsnära mobilitetstjänster.
	<p>Hur mobilitetsåtgärderna långsiktigt säkerställs</p>
<p>Hur mobilitetsåtgärderna långsiktigt säkerställs</p>	<p>Den viktigaste framgångsfaktorn för mobilitetstjänsternas långsiktiga varaktighet är hög nyttjandegrad och lönsamma affärsmodeller. För leveransboxar finns fungerande affärsmodeller när boxarna ges yta och bra lägen. För bilpooler finns lönsamhet i premiumlägen där kollektivtrafik är mycket väl utbyggd, konkurrensen om parkering hög (vilket gör bilägande mindre enkelt), och där billigaste parkeringsutbudet för privatägda bilar kostar över 1000 kr/ mån. Med planerad stadsutveckling på Henriksdalsberget är sannolikheten stor för att valda mobilitetslösningar varar över hela byggnadens livstid. Enligt kommunens riktlinjer för parkeringstal ska bilpoolens varaktighet säkerställas av byggherren i 10 år. För att säkerställa att alla aktörer vill ha kvar bilpoolen efter första avtalsperioden kommer ett vinstdelningsupplägg att eftersträvas i det avtal som tecknas med bilpooloperatören. På så sätt ges alla intressenter; fastighetsägare, ev. bostadsrättsförening likom samt bilpooloperatören själv ekonomiska incitament att öka antalet bilpoolanvändare. Vinstdelning innebär i nuvarande marknad att fordon med god beläggning inte kostar fastighetsägare/ bostadsrättsförening något alls. Klöver har många projekt med mobilitetslösningar och samarbetar med Elbilio och Parkando i flera projekt.</p>
	<p>Ange vilken part/vilka parter som deltar i utformningen av anläggningen och om relevant med en kort beskrivning</p>
<p>Konceptuellt upplägg för mobilitetsanläggningen under planering, byggnation, ägande och drift</p>	<p>Mobilitetsanläggningen som vi avser att tillskapa i Henriksdalsbacken utvecklas utformas av Klöver i medverkan av Parkando, Elbilio och White Arkitekter.</p>
	<p>Ange vilken part/vilka parter som agerar byggherre för anläggningen och om relevant med en kort beskrivning</p> <p>Klövern kommer att vara byggherre för anläggningen och avser att driva både planering och byggnation.</p> <p>Ange vilken part/vilka parter som är ägare av anläggningen och om relevant med en kort beskrivning</p> <p>Mobilitetsanläggning som vi avser att utveckla i Henriksdalsbacken utvecklas på ett flexibelt sätt för att antingen kunna inkluderas som förvaltningsfastighet hos Klöver eller hos säljas till annan mobilitetsägare, tex. Green Park eller HUB park.</p> <p>Ange vilken part/vilka parter som driftar anläggningen och om relevant med en kort beskrivning</p> <p>Klövern har utvärderat flera parter för drift av anläggningen och valt att samarbeta med Parkando och Elbilio. Vi har erfarenhet av att samarbeta med båda aktörerna sedan tidigare och värdesätter deras kvaliteter med stabila ägare och många väl fungerande anläggningar i Stockholm.</p> <p>Parkando är en parkeringsoperatör baserad i Stockholm som idag förvaltar omkring 30,000 parkeringsytor åt några av Sveriges största fastighetsägare. Parkando ingår även i en koncern med Vasakronan som majoritetsägare och omsätter idag ca 50 mkr per år.</p> <p>Elbilio erbjuder klimatsmarta mobilitetslösningar för företag och organisationer med 100% eldrivna fordon. Sedan företaget grundades 2018 har de endast arbetat med elfordon och har en bred erfarenhet av att jobba med smart delning av elfordon till olika typer av krav och behov.</p>



INBJUDAN TILL MARKANVISNINGSTÄVLING
Anbud lämnas in senast 5 april 2024

HENRIKSDALSBACKEN DEL AV HENRIKSDAL, ETAPP 1

Markanvisningstävling med fokus på lågt klimatavtryck
i produktion, drift och mobilitet

Tävlingskvarteret

8 000 kvm ljus BTA bostad med fri upplåtelseform
(preliminär area)

Gemensam mobilitetsanläggning för kvarteren inom
Henriksdalsbacken

Lokaler i entréväning fördelade mellan bostadsrätts-
föreningen och gemensamma mobilitetsanläggningen

INNEHÅLL

- 3 HENRIKSDALSBACKEN I NACKA KOMMUN,
DEL AV HENRIKSDAL, ETAPP 1
- 5 DETALJPLANEN
- 6 MARKANVISNINGSTÄVLING – FÖRUTSÄTTNINGAR
- 8 MARKANVISNINGSTÄVLING – PREKVALIFICERING
- 10 MARKANVISNINGSTÄVLING – STEG 2
- 12 STRATEGIDOKUMENT OCH ÖVRIGA UNDERLAG



Programområde för Henriksdal (2018) markerad med svartstreckad linje och stadsutvecklingsprojektet Henriksdalsbacken med rödstreckad linje.



Strukturskiss Henriksdalsbacken.

HENRIKSDALSBACKEN I NACKA KOMMUN

DEL AV HENRIKSDAL, ETAPP 1

Markanvisningstävling med fokus på lågt klimatavtryck i produktion, drift och mobilitet

Genom stadsutvecklingen har vi stor möjlighet att långsiktigt påverka våra livsmiljöer, resande och beteenden. Tillsammans med näringsliv, akademi och andra berörda intressenter har vi chansen att tänka nytt och utveckla framtidens hållbara lösningar för att skynda på klimatomställningen.

Nacka kommun har höga klimat- och miljöambitioner och växlar nu upp hållbarhetsarbetet ytterligare genom att ta initiativ och bjuda in till en markanvisningstävling med fokus på innovativa lösningar för minimerad klimatpåverkan under hela livscykel.

Markanvisningstävlingen avser nya bostäder inom stadsutvecklingsprojektet Henriksdalsbacken. Syftet med markanvisningen är att stimulera till innovation och klimatsmarta lösningar som bidrar till att minska klimatpåverkan från produktion och drift av den nya bebyggelsen. Den ska också stimulera minskad klimatpåverkan från de boendes resor genom utformningen av den områdesgemensamma mobilitetsanläggning som ingår i markanvisningskvarteret.

Vinnaren ska förutom trovärdiga lösningar för låg klimatpåverkan också ha en hög genomförande-kompetens för att trygga kontinuiteten i planeringen och utvecklingen av området. Genomförandekompetensen blir även viktig för att bidra till

en god samordning med övriga bostadsutvecklare inom Henriksdalsbacken.

KORT SUMMERING AV TÄVLINGSUPPLÄGG

Den bostadsutvecklare utses till vinnare som, enligt Nacka kommuns bedömning, visar prov på rätt kombination av erfarenhet, kompetens och ambition att utveckla tävlingskvarteret med lägsta möjliga klimatpåverkan från produktion, drift och mobilitet. Vinnaren ska också, på ett trovärdigt sätt, visa prov på hur ambitionen ska genomföras. Utvärderingen sker i två steg. Klimatpåverkan kommer att bedömas för hela livscykeln, med verifiering av klimatpåverkan från byggskedet (A1–A5) redovisat i $\text{CO}_2\text{e}/\text{m}^2$ BTA och energianvändning i kWh/m^2 Atemp och år. Detta kompletteras med en beskrivning av åtgärder för låg klimatpåverkan från drift- och slutskede. Klimatpåverkan från byggskedet redovisas i enlighet med Klimatarena Stockholms/ HS30 beräkningsanvisningar och redovisas i maximalt antal $\text{kg CO}_2\text{e}/\text{m}^2$ BTA. Energianvändning beräknas och redovisas enligt Boverkets byggregler som kWh/m^2 Atemp och år.

Markanvisningen avser fri upplåtelseform för bostäder med ett marknadsmässigt byggrättspris som fastställs genom marknadsvärdering senare



Nacka kommun vill utveckla sin möjlighet att bidra och stimulera branschen i en mer hållbar riktning



Tävlingskvarterets läge mellan Södermalm och Nacka forum.

i processen. Bostadsutvecklare förbinder sig att följa angivna förutsättningar, inklusive gestaltungskrav, men utan att redovisa gestaltning som en del av tävlingen.

PLANENS FRAMTIDA BYGGRÄTTER – ETT LÄGE MED POTENTIAL

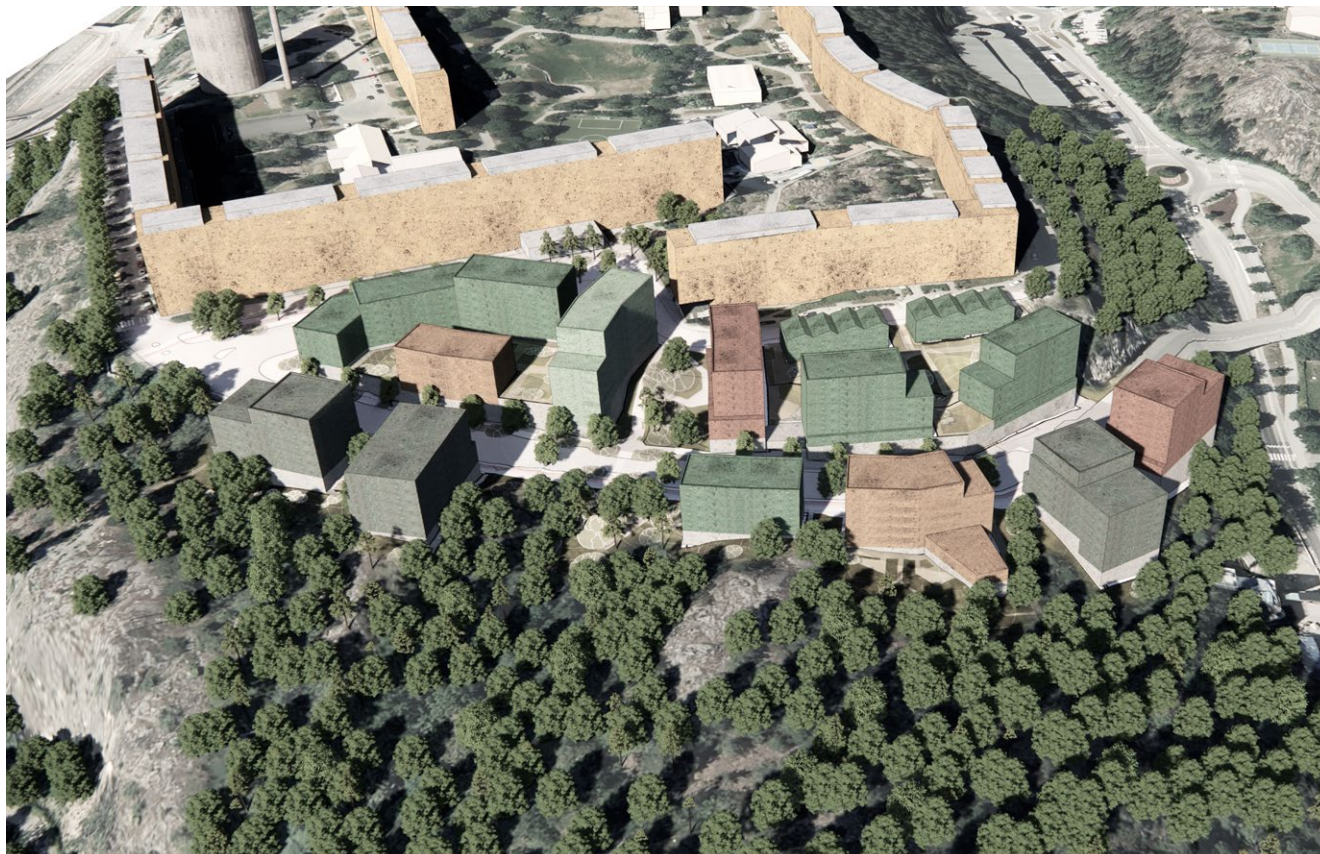
Tävlingskvarteret är beläget inom Nacka stad som just nu genomgår en spännande utveckling med målet att utveckla en blandad och tätare stadsmiljö med nya bostäder, arbetsplatser, service, infrastruktur samt närhet till grönområden i takt med utvecklingen av den nya tunnelbanan som planeras öppna för trafikstart 2030. Stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken har närhet till både Stockholms innerstad, Sickla och Kvarnholmen. Det uppskattade naturområdet Trolldalen är beläget i direkt anslutning till tävlingskvarteret. Kvarteret är placerat på en höjd med utsikt åt flera väderstreck och en tidig analys visar att cirka hälften av bostäderna kommer att ha sjöutsikt.

Infrastruktur i form av gator och kollektivtrafik finns på plats i stor utsträckning. Närmaste busshållplats ligger precis intill tävlingskvarteret på Henriksdalsbergets torg där även olika former av service finns. Strax utanför projektområdet finns Henriksdals trafikplats med flera bussar och Saltsjöbanan. Härifrån tar resan till Slussen inte mer än 5 minuter. Utöver detta kommer nya tunnelbanan med närmaste hållplats i Sickla. Den områdesgemensamma mobilitetsanläggningen, belägen i tävlingskvarteret, ska också bidra till att öka hållbart resande genom att främja omställ-

ningen till elfordon, attraktiva mobilitetstjänster, samnyttjande av olika funktioner samt minska klimatpåverkan genom effektivare markanvändning. Mobilitetsanläggningen kommer erbjuda framtidens mobilitetslösningar åt Henriksdalsbackens alla nya bostäder. Utöver den befintliga service som finns planeras för ytterligare service inom tävlingskvarteret och en ny förskola planeras inom ett av stadsbyggnadsprojektets övriga kvarter. Sammantaget finns här unika boendekvaliteter och goda kommunikationsmöjligheter.

KOMMUNENS UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Kommunen ska inom ramen för stadsbyggnadsprojektet bland annat bredda den befintliga gatan genom området vilket ska samordnas med genomförandet av de nya kvarteren. Kommunen ska göra den breddning som behövs för att åstadkomma god framkomlighet under utbyggnadsåren för kvarter och allmän plats. Även om- och nyförläggning av ledningar behöver utföras innan exploateringen inom kvartersmark kan påbörjas. Kommunens nuvarande bedömning är att det efter att detaljplanen vinner laga kraft kommer att krävas 1–1,5 år av arbeten med om- och nybyggnad av de kommunala anläggningarna inom projektet innan det är lämpligt att tillträda tävlingskvarteret. Så långt det är möjligt ska sprängning minimeras vid utbyggnaden av allmänna anläggningar.



Detaljplanens föreslagna volymer.

DETALJPLANEN

Detaljplanen är första etappen av den stadsutveckling som föreslogs i programmet för Henriksdal (antaget 2018). Detaljplaneförslaget möjliggör bostadsbebyggelse, i form av cirka 350 lägenheter, verksamheter och en förskola med fyra till sex avdelningar, på tidigare obebbyggd mark längs med Henriksdalsbacken och kring det befintliga torget. Förslaget innehåller fem bostadskvarter som skiljs åt av Henriksdalsbacken och nya parkstråk. Antalet våningar sett från gatan planeras variera mellan fem och sju för flerbostadshusen. En utgångspunkt för detaljplanen är att säkerställa att den föreslagna bebyggelsen underordnar sig befintlig bebyggelse på Henriksdalsberget och anpassar sig till naturen och landskapsbilden. Detaljplanen syftar även till att skapa förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum med stärkta kopplingar till det befintliga skogsområdet samt till att ta tillvara, koppla ihop och förstärka de rekreativa värden som finns.

PLANPROCESSEN

Detaljplaneförslaget som har varit ute på samråd har arbetats fram tillsammans med SKB (Stockholms kooperativa bostadsförening) som ankarbyggherre. Under samrådet har många samrådsyttranden inkommit och en del revideringar har gjorts i planförslaget. Nästa steg i planprocessen är att fördjupa och utreda planförslaget ytterligare, där utformningen av byggrätterna bevakas av konsultstöd med byggherrekompetens. Frågor som behöver utredas är bland annat anpassning av bebyggelse efter topografi och natur, dagvatten, buller, risk, geoteknik, markmiljö, trafik och mobilitet, mikroklimat, avfall, lukt, artskydd och klimatpåverkan.

Granskningskedje bedöms vara under februari 2025. Granskningshandlingar för detta behöver vara klara till december 2024. Tävlingsvinnaren kommer att ansluta till detaljplanarbetet 3 månader innan granskningshandlingarna ska vara klara och behöver därmed förhålla sig till det då framarbetade byggrättsförslaget.

Samtliga framtagna underlag framgår av avsnittet ”Strategidokument och underlag” nederst i inbjudan.

MARKANVISNINGSTÄVLING

– FÖRUTSÄTTNINGAR

Text nedan som utgör krav kommer att regleras i vinnarens markanvisningsavtal eller plankostnadsavtal med kommunen.

CERTIFIERING

Byggnaden ska certifieras enligt vedertaget certifieringssystem.

UPPFÖLJNING ENERGI- OCH KLIMATPÅVERKAN

Den klimatpåverkan, maximalt antal kg CO₂e/m² BTA (A1–A5) samt klimatförbättrande åtgärder för byggnadens hela livscykel (från energianvändning, drift och slutskede) som det vinnande förslaget presenterar kommer att inkluderas i markanvisningsavtalet och följas upp i samband med bygglov samt vid slutbesked för husen. Verifiering av klimatpåverkan för byggskedet (A1–A5) ska ske i enlighet med beräkningsanvisningarna som beslutats inom Klimatarena Stockholm och HS30 eller annan överenskommen beräkningsanvisning.

En verifiering av angiven energiprestanda (kWh/m² Atemp och år) skrivs in i markanvisningsavtalet och följs upp i samband med bygglov, slutbesked samt två år efter att byggnaden tagits i drift. Energiprestanda beräknas och redovisas i enlighet med Boverkets byggregler som kWh/m² Atemp och år.

Vid förskjuten byggstart senare än år 2028 kan klimatpåverkan justeras utifrån dialog mellan Kommunen och anbudsvinnare med syfte att bibehålla ambitionsnivån. Klimatpåverkanskrav läses senast vid bygglov och ändras därefter inte även om år för byggstart ändras.

Om kontrakterad klimatpåverkan för byggskedet (A1–A5), uttryckt som maximalt antal kg CO₂e/m² BTA överskrider för den färdiga byggnaden utgår vite med 1 miljon kronor för varje 5 kg CO₂e/m² BTA som klimatpåverkan överskrider avtalad klimatpåverkan

KVARTERETS BEBYGGELSE

För tävlingen gäller bilagorna under rubriken Förutsättningar till markanvisningstävlingen. I bilagorna framgår bostadshusens antagna fotavtryck, våningsantal och höjder samt mobilitetsanläggningens utbredning. Volymen antas i tävlingen,

för att få jämförbara anbud, rymma cirka 8 000 kvm ljus BTA bostäder, cirka 1 000 kvm BTA lokaler i entrévåningen och cirka 5 000 kvm BTA mobilitetsanläggning med bostadsgård ovanpå. Entrévåningen ska innehålla minst 300 kvm BTA för kommersiell service. Resterande lokalutrymme kan innehålla annan service, kontor eller mobilitetstjänster som bidrar till en levande entrévåning. Lokalerna i entrévåningen kan ingå i bostadsrättsföreningen eller i mobilitetsanläggningen. Fram tills anbudsvinnaren ansluter till projektet kommer byggherrekonsult och husarkitekt tillsammans med kommunen bearbeta konceptet kring lokalerna för att förbättra den ekonomiska genomförbarheten. För att värna en framtida flexibilitet ska hela entrévåningen utformas med en bjälklagshöjd som möjliggör kommersiella lokaler.

Om trästomme tillämpas och våningshöjden därmed behöver höjas med bibehållet våningsantal kan nockhöjderna för det östra huset (hus 7) och det sydvästra huset (hus 9) höjas (i bilaga 17a Situationsplan framgår nockhöjd, våningsantal och fotavtryck). I det fortsatta planarbetet kommer volymerna att studeras och bearbetas vidare med målet att uppnå gestaltungsprinciperna och minimera sprängning. Se även avsnittet Gestaltning (sid 8).

MOBILITETSANLÄGGNINGEN

Upplägg för ägande och indelning av den områdesgemensamma mobilitetsanläggningen är ej fastställt ännu men hanteras i tävlingen som en gemensamhetsanläggning (GA). Det finns inga hinder för andra koncept. Motivet till att hålla upplägget öppet är att kommunen vill erbjuda ett utrymme för anbudsgivarna att utforma ett attraktivt upplägg också utifrån ett ekonomiskt perspektiv. Samtliga aktörer nyttjar och bidrar till finansieringen av anläggningen.

Ytterligare huvudprinciper för mobilitetsanläggningen:

- Mobilitetsanläggningen och dess mobilitetsåtgärder ska motsvara behovet för hela projektet Henriksdalsbacken då enskilda kvarter inte kommer att ha egna garage.
- Mobilitetsåtgärder tillhörande mobilitetsanläggningen kan placeras i de icke kommersiella

förutsatt att de bidrar med service till boende även utanför planområdet och bidrar till levande bottenvåningar.

- Som huvudprincip ska samtliga mobilitetsåtgärder placeras i mobilitetsanläggningen eller i de lokaler som finns i tävlingskvarteret. Vissa mobilitetsåtgärder kan dock komma att placeras lämpligare i varje fastighet för en mer omedelbar access från lägenheterna. Anbudens ska utgå ifrån att placering av bilpoolsbilar ska ske på kvartersmark och inte allmän plats eller gatukvartersmark.

MARKPRIS

Markpriset för tävlingskvarteret kommer att fastställas senare i planprocessen, senast inför antagande av detaljplan och tecknande av markgenomförande- och marköverlåtelseavtal, vilket sker år 2025. Prissättningen avser fri upplåtelseform av bostäderna och kommer utgå från två oberoende värderingar.

GESTALTNING

Då området syns vida omkring och ligger inom riksintresse för kulturmiljö är gestaltningen särskilt viktig. Tillkommande bebyggelse ska anpassas och underordna sig vissa befintliga värden och tillföra nya stadskvaliteter. Att naturen och topografin är synlig mellan husen är centralt. Likaså är det avgörande att den tillkommande bebyggelsen underordnas Henriksdalsbergets borgliknande karaktär, ockragula fasader och sammanhållna takfotslinje. Tävlingskvarteret kan med avstamp i helheten och områdets kulturhistoriska värden ges en gestaltning som speglar kvarterets klimatprofil.

Den nya bebyggelsen ska bidra till att omvandla Henriksdalsbacken från en väg till ett gaturum och bidra med stadskvaliteter till torget. Byggnadernas entréer vänds mot allmän plats och bidrar till liv och rörelse. Tävlingskvarteret har en central plats intill både torget och Henriksdalsbacken. Här är det särskilt viktigt att skapa stadskvaliteter i entrévåningen genom service och variation. Mobilitetsanläggningen i de nedersta planen ska utformas på ett omsorgsfullt sätt för att bidra till ett levande gaturum. Utrymmet för parkering ska minimeras så att behovet av sprängning minime-

ras. Arkitektonisk kvalitet med omsorg i detaljer är viktigt och den kuperade topografin kräver särskild omsorg i utformningen av byggnadernas möte med marken.

Se även bilagan Gestaltungsprinciper Henriksdalsbacken med förutsättningar avseende gestaltningen. Gestaltungsprinciperna och bestämmelserna i detaljplanen kommer att vidareutvecklas i det fortsatta planarbetet.

PLANKOSTNADER

Tävlingsvinnaren ska löpande bekosta plankostnader från tecknandet av markanvisningsavtal och planavtal fram till antagande av detaljplan och laga krafthantering. Kommunen kommer inte fakturera anbudsvinnaren för plankostnader som upparbetats före avtalstecknandet.

ÖVRIGA PROJEKT-FÖRUTSÄTTNINGAR

- Byggnadernas källarväggar ska dimensioneras för att klara laster från omgivande allmän platsmark såsom vägen Henriksdalsbacken.
- En transformatorstation ska förläggas i mobilitetsanläggningen.
- En grönytefaktor om 0,6 ska tillämpas i projektet som helhet.
- Avfallssystemen ska utformas och dimensioneras enligt Nacka kommuns avfallsplan, teknisk handbok och gällande förordningar. Bland annat kan det bli aktuellt med lokal masshantering inom eller i anslutning till projektet. Utöver restavfall och matavfall ska även insamling av förpackningar placeras fastighetsnära. Bottentömmande behållare på kvartersmark ska prioriteras och utreds vidare i det fortsatta planarbetet.
- Angiven byggrätt kan förändras under planarbetet.
- Ett utkast till markanvisningsavtal för tävlingskvarteret biläggs tävlingsinbjudan. Förutsättningar enligt detta avtal gäller vid markanvisning.
- Nacka kommun kommer vid avtalstecknande att kräva säkerhet via moderbolagsborgen eller bankgaranti vid behov.

MARKANVISNINGSTÄVLING

– PREKVALIFICERING

Markanvisningstävlingen är uppdelad i två steg där den första är en prekvalificering där tävlingsbidrag väljs ut för att få delta i steg 2 av tävlingen.

Tävlingen har två utvärderingsområden; ”Byggnadens klimatpåverkan” samt ”Mobilitet”.

PREKVALIFICERING

Målet med prekvalificeringen är att de fem mest kvalitativa tävlingsanbudena väljs ut för att gå vidare till tävlingens steg 2.

INSTRUKTIONER

Nedan följer instruktioner för prekvalificeringen. Notera även de generella förutsättningarna som finns under avsnittet om markanvisningstävlingens förutsättningar.

- Anbudsgivaren ska fylla i alla fält i ”Prekvalificering – Anbudsblankett”.
- Anbudsgivaren ska för bedömning av ekonomisk genomförandeförmåga bilägga:
 - Årsredovisningar för två senaste räkenskapsåren inklusive eventuell revisorsberättelse samt preliminär årsredovisning för 2023.
 - Eventuella lånelöften, finansiella åtaganden eller liknande dokumentation.
 - Eventuella ansökningar eller beslut avseende kommunala eller statliga bidrag.

- Annan dokumentation som redogör för finansiell genomförandeförmåga.

Ovan angivna underlag ska även lämnas in för moderbolaget om anbudsgivande bolag har skäl att tro att bolaget inte har tillräcklig ekonomisk genomförandeförmåga och det kan komma att krävas en moderbolagsborgen för att trygga anbudsgivarens ekonomiska genomförandeförmåga.

- Anbudsgivare ska redogöra för sin ambitionsnivå avseende klimatpåverkan för A1–A5, enligt beräkningsanvisningarna som beslutats inom Klimatarena Stockholm och HS30. Ambitionsnivån ska avse hela byggnaden vilken omfattar bostäder, lokaler och mobilitetsanläggning.
- Anbudens redovisade klimatpåverkan ska avse en byggnad på 8 000 kvm BTA bostäder, 1 000 kvm BTA lokaler och 5 000 kvm BTA mobilitetsanläggning. Dessa nyckeltal används i tävlingskedet för att skapa tydlighet och säkra jämförbara anbud. Notera att BTA (ej ljus BTA) används i beräkningen.
- Anbudet ska utgå från byggstart år 2028.

Anbudet skall skickas in via Nacka kommuns e-tjänst.

<https://digitalatjanster.nacka.se/markanvisning>

MARKANVISNINGSTÄVLINGEN – PRELIMINÄR TIDSPLAN 2024

8 Mars	Utskick inbjudan till markanvisningstävling, tävlingen inleds
5 april	Tävlingens steg 1: sista dag för inlämning av förslag
Maj	Tävlingens steg 1: de fem kvalificerade förslagen kontaktas
Juni	Tävlingens steg 2: slutinlämning och presentation av de fem kvalificerade förslagen
September	Politiskt beslut: vinnande anbud med rätt att teckna markanvisningsavtal
September	Tecknat markanvisningsavtal med vinnande anbudsgivare

ÖVERGRIPANDE PRELIMINÄR PROJEKTTIDPLAN

Kvartal 4 2025	Antagande detaljplan
Kvartal 4 2026	Laga kraft detaljplan
Kvartal 1 2027	Byggstart markförberedande åtgärder
Kvartal 2 2028	Byggstart tävlingskvarteret
2031	Inflytt tävlingskvarteret

UTVÄRDERING

I prekvalificeringen läggs vikt främst på byggnadens redovisade klimatpåverkan samt på kompetens och erfarenhet kopplat till anbudet samt anbudsgivarens övergripande klimatmål. På så sätt får byggnadens redovisade klimatpåverkan störst genomslag samtidigt som kompetensen och bolagets systematik och generella målsättningar

för sitt klimatarbete bedöms. Detta bedöms leda till en bättre måluppfyllelse.

Nacka kommuns utvärdering av inkomna anbud kommer att genomföras enligt tabellen nedan.

Nacka kommun förbehåller sig dock fri prövningsrätt.

Utvärdering prekvalificering	Tävlingsanbud ska ange	I utvärderingen beaktas	Viktning
Certifieringssystem	Ange valt certifieringssystem	Att vedertaget certifieringssystem avses användas.	Krav
Byggnadens klimatpåverkan Redovisat värde	Klimatpåverkan för byggskedet (A1-A5) kg CO ₂ e/ m ² BTA	Angiven klimatpåverkan för byggskedet (A1-A5) i kg CO ₂ e/ m ² BTA	70%
	Energiprestanda (kWh/ m ² Atemp och år)	Angiven energiprestanda (kWh/ m ² Atemp och år)	
	Klimatförbättrande åtgärder för byggnadens hela livscykel (A-D) och översiktlig beskrivning av egna erfarenheter från att arbeta med minskad klimatpåverkan samt eventuella risker och utmaningar kopplat till föreslagna lösningar	Angivna åtgärder för minimerad klimatpåverkan från byggnadens livscykel. Rimlighetsbedömning av lösningar, risker och utmaningar	
Kompetens och erfarenhet klimat	Bolagets övergripande klimatmål ska anges.	Bedömning av hur ambitiösa klimatmålen är med särskilt fokus på bolagets förmåga att uppnå klimatmålen	30%
	Hur arbetar bolaget för att uppnå av angivna klimatmål utifrån exempelvis arbetsprocesser, referensprojekt och hållbarhetscertifieringar		
Gestaltning		Kontroll att anbudet är förenligt med gestaltungsprinciper. Fokus på angivna lösningarna i anbudsblan-ketten	

Anbudsgivare som inte har en robust ekonomisk genomförandeförmåga kommer inte att kunna kvalificeras till steg 2. Nacka kommun kommer utföra en sådan kontroll.

MARKANVISNINGSTÄVLINGEN

– STEG 2

De fem anbudsgivare som bedöms bäst uppfylla kriterierna i prekvalificeringen erbjuds att medverka i steg 2. Anbudsgivarna bjuds in till kommunen för att presentera sina tävlingsanbud.

INSTRUKTIONER

Nedan följer instruktioner för steg 2 i tävlingen. Notera också de generella förutsättningarna som finns under avsnittet om markanvisningstävlingens förutsättningar.

- Anbudsgivaren ska inför mötet ha fyllt i alla fält i ”Steg 2 – Anbudsblankett”.
- Anbudsgivare ska för bedömning av ekonomisk genomförandeförmåga bilägga:
 - Fastställda årsredovisningar för de två senaste räkenskapsåren inklusive eventuell revisionsberättelse samt preliminär årsredovisning för 2023 om den inte är fastställd. Samt utdrag ur balans- och resultaträkning för första kvartalet under 2024 exempelvis kvartalsrapport. Har bolaget brutet räkenskapsår får senaste kvartalsrapporten inte vara äldre än 5 månader från inlämningsdatumet.
 - Eventuella lånelöften, finansiella åtaganden eller liknande dokumentation.
 - Eventuella ansökningar eller beslut avseende kommunala eller statliga bidrag.
 - Annan dokumentation som redogör för finansiell genomförandeförmåga.
- Här finns möjlighet att ytterligare vässa redovisad klimatpåverkan jämfört med ambitionsnivå i prekvalificeringen. Det är inte tillåtet att sänka ambitionsnivån.
- Anbudens klimat- och energiprestanda ska utgå från 8 000 kvm BTA bostäder, 1000 kvm BTA lokaler och 5 000 kvm BTA mobilitetsanläggning. Dessa nyckeltal används i tävlingsskedet för att skapa tydlighet och säkra jämförbara anbud. Notera att BTA (ej ljus BTA) används i beräkningen.
- Anbudet ska utgå från byggstart år 2028.

UTVÄRDERING

I steg 2 finns möjlighet att förbättra redovisad klimatpåverkan ytterligare och då kan även material, lösningar, risker och utmaningar behöva uppdateras. Viktningen på kompetens och erfarenhet ligger kvar på 30 procent, byggnadens redovisade klimatpåverkan viktas med 50 procent och mobilitet står för 20 procent. Mobilitet har inverkan på projektets klimateffekt då det påverkar mobilitetsanläggningens storlek. I detta skede utvärderas även projektteamets kompetens för att öka projektets genomförbarhet både inom byggnadens klimatpåverkan och mobilitet.

Nacka kommuns utvärdering av inkomna anbud kommer att genomföras enligt tabellen nedan. Nacka kommun förbehåller sig alltså rätt till fri prövningsrätt. Utöver inlämnat material kommer utvärdering göras utifrån det resultatet av presentationsmötet.

Utvärdering i steg 2	Tävlingsanbud ska ange	I utvärderingen beaktas	Viktning
<p>Byggnadens klimatpåverkan Redovisat värde</p>	<p>Klimatpåverkan för byggskedet (A1-A5) kg CO₂e/ m² BTA</p>	<p>Angiven klimatpåverkan för byggskedet (A1–A5) i kg CO₂e/m² BTA</p>	<p>50%</p>
	<p>Energiprestanda (kWh/ m² Atemp och år)</p>	<p>Angiven energiprestanda (kWh/ m² Atemp och år)</p>	
	<p>Klimatförbättrande åtgärder för byggnadens hela livscykel (A–D) och översiktlig beskrivning av egna erfarenheter från att arbeta med minskad klimatpåverkan samt eventuella risker och utmaningar kopplat till föreslagna lösningar</p>	<p>Angivna åtgärder för minimerad klimatpåverkan från byggnadens livscykel. Rimlighetsbedömning av lösningar, risker och utmaningar.</p>	
<p>Kompetens och erfarenhet</p>	<p>Projektteamets kompetens och erfarenhet inom byggnadens klimatpåverkan och mobilitet ska anges</p>	<p>Bedömningen beaktar båda utvärderingsområdena dock med tyngdpunkt på byggnadens klimatpåverkan</p> <p>Angivna klimatmål och arbetsätt från prekvalificering kan även beaktas i utvärderingen av denna del</p>	<p>30%</p>
<p>Mobilitet</p>	<p>Mobilitetsåtgärder anges med motivering av valda åtgärder då det är relevant</p> <p>Hur mobilitetsåtgärderna långsiktigt säkerställs ska anges</p> <p>Mobilitetsanläggningens drifts- och ägandeupplägg ska anges</p>	<p>Bedömning av effektiviteten i mobilitetsåtgärderna för att reducera parkeringstal för bil</p> <p>Möjligheten för att mobilitetsåtgärderna bibehålls på lång sikt beaktas</p> <p>Mobilitetsanläggningens drifts- och ägandeupplägg kan beaktas i utvärderingen</p>	<p>20%</p>

STRATEGIDOKUMENT OCH ÖVRIGA UNDERLAG

ÖVERGRIPANDE STRATEGIER OCH STYRDOKUMENT

Underlag som gäller generellt i Nacka kommun eller Nacka stad

- Fundamenta
- Nacka kommuns tekniska handbok
- Dagvattenstrategi
- Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats
- Nackas miljöprogram 2016–2030
- Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen
- Grönytefaktor Nacka stad
- Beräkningsmall Grönytefaktor
- Definition ljus BTA

TIDIGARE FRAMTAGET MATERIAL FÖR HENRIKSDALSBACKEN

Underlag som tagits fram tidigare inom stadsutvecklingsprojektet

- Planprogram för Henriksdal
- Startpromemoria för Henriksdal etapp 1
- Framtagna samrådshandlingar med tillhörande underlag och utredningar
- Grundkarta Henriksdalsbacken

FÖRUTSÄTTNINGAR TILL MARKANVISNINGSTÄVLINGEN

Underlag som tagits fram efter samrådet och är förutsättningar i markanvisningstävlingen. I det fortsatta planarbetet kommer materialet att bearbetas vidare.

- Gestaltungsprinciper för Henriksdalsbacken (Nacka kommun 2023)
- Illustrationsplan (PDF) för planområdet (AIX 2023)
- Situationsplan (PDF och DWG) för tävlingskvarteret (AIX 2023)
- Mobilitetsanläggning (PDF och DWG) (AIX 2023)
- Sketchup-modell för planområdet (AIX 2023)
- Riskanalys för Henriksdalsbacken uppdaterad efter samrådet (Brandskyddslaget 2023)
- PM Parkerings- och mobilitetslösningar (Trivector 2023)
- Handelsutredning (Niras 2023)

KONTAKT

Välkommen att ställa frågor rörande markanvisningstävlingen till: henriksdalsbacken@nacka.se

Kommunen kommer att finnas tillgänglig för frågor under anbudsperioden fram till och med 2 april. Frågor och svar samt eventuell kompletterande information kommer att publiceras på tävlingens webbsida. Respektive anbudsgivare är ansvarig för att ta del av information.

Anbudet skickas via Nacka Kommuns e-tjänst.
<https://digitalatjanster.nacka.se/markanvisning>

Välkommen med ert bidrag!



INBJUDAN OCH BILAGOR:
nacka.se/markanvisning-henriksdalsbacken