

2024-02-08

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2019-00425

Markanvisningstävling med klimatprofil för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, fastigheten Sicklaön 37:11, Henriksdal

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att genomföra en markanvisningstävling med klimatprofil inom byggande, drift och mobilitet inom ramen för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, fastigheten Sicklaön 37:11, Henriksdal, enligt förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelse daterad 8 februari 2024.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken är den första etappen inom planprogrammet för Henriksdal. Detaljplanen var på samråd under 2022 och omfattar 350 lägenheter, verksamheter och en förskola i bottenvåning. 2019 genomfördes en markanvisningstävling där Stockholms kooperativa bostadsförening tilldelades en inom stadsbyggnadsprojektet olokaliserad markanvisning om ca 100 lägenheter och rollen som ankarbygggerre. I kommunens beslutade budget för 2023 finns ett uppdrag om att anordna en andra markanvisningstävling i Henriksdalsbacken, denna gång med klimatprofil.

I tävlingen jämförs anbud med beräknade klimatavtryck från byggnadens hela livscykel, byggande och drift. Anbuderna ska även innehålla koncept för mobilitetslösningar.

Tävlingen genomförs i två steg där det första steget är öppet för alla exploatörer. I steg ett utvärderas exploatörernas beräknade klimatprestanda för byggnadens hela livscykel samt även deras kunskap och erfarenhet av motsvarande koncept och åtgärder. Av dessa sorteras de fem bästa anbuderna ut, vilka går vidare till steg två. I steg två fördjupas analysen av detsamma och ett starkare fokus läggs på genomförandeförmågan av projektets klimataspekter. Dessutom adderas utvärderingskriterium inom mobilitetskoncept och åtgärder. Markpris för tävlingskvarterets byggrätter som tillskapas

i detaljplanen fastställs senare och bostäderna har fri upplåtelseform. Beslut om tävlingsvinnare och markanvisning bedöms ske under kvartal 3 2024.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken är den första etappen av stadsutvecklingen inom planprogrammet för Henriksdal som antogs 2018. Projektområdet omfattar tidigare obebyggd mark längs med gatan Henriksdalsbacken och kring det befintliga torget vid det befintliga bostadsområdet Henriksdalsringen. Detaljplanen för Henriksdalsbacken, som varit på samråd 2022, möjliggör för bostadsbebyggelse i form av cirka 350 lägenheter, verksamheter och en förskola med fyra till sex avdelningar. Detaljplanen innehåller fem bostadskvarter som skiljs åt av gatan Henriksdalsbacken och ett nytt parkstråk. Detaljplanen syftar även till att skapa förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum med stärkta kopplingar till det befintliga skogsområdet Trolldalen, samt till att ta tillvara, koppla ihop och förstärka de rekreativa värden som finns samt lägga till nya däremellan. SKB har tilldelats en olokaliserad markanvisning om cirka 10 000 kvm ljus BTA inom området genom en markanvisningstävling som genomfördes under 2019.

Markanvisningstävling

I kommunens beslutade budget för 2023 finns ett uppdrag om att anordna en markanvisningstävling med klimatprofil i Henriksdalsbacken.

Detaljplanen som helhet innehåller fem bostadskvarter, där ett av kvarteren är avsett för SKB och resterande kvarter ännu inte har markanvisats. Kvarteren öster om gatan Henriksdalsbacken omfattar ca 180 lägenheter och SKB:s kvarter omfattar cirka 100 lägenheter. Tävlingskvarteret innehåller preliminärt ca 8 000 kvm ljus BTA bostäder, centrumlokaler och ca 5 000 kvm BTA mobilitetsanläggning, se bild 1.

Mobilitetsanläggningen ska tillgodose det områdesgemensamma parkeringsbehovet.

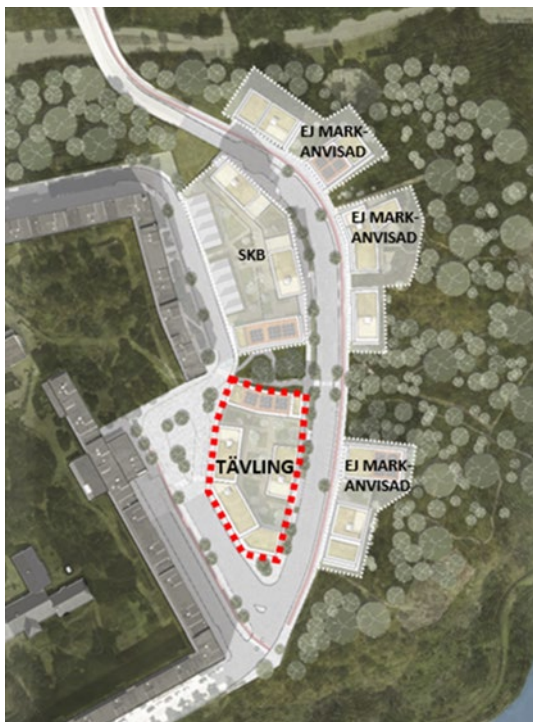


Bild 1: Röd streckat område visar kvarteret inom Henriksdalsbacken varpå markanvisningstävlingen föreslås äga rum.

Volymerna för bostäderna, lokalerna och mobilitetsanläggningen kommer att bearbetas och kan förändras i det fortsatta detaljplanarbetet. För att möjliggöra jämförbara anbud i tävlingen kommer tävlingen dock utgå från specifika antaganden om byggnadsvolymer, uttryckt i BTA (bruttoarea).

Huvudidén i förslaget tävlingsupplägg är att de anbudsgivande exploatörerna ska beräkna den klimatpåverkan som byggnationen av kvarteret genererar. Avsikten är att angiven klimatpåverkan ska följas upp så att det är möjligt att se om den klimatpåverkan som den vinnande anbudsgivaren har bedömt i tävlingen senare också förverkligas. Vid avvikelser från vad vinnande anbud har utlovat avseende klimatpåverkan utgår ett vite.

Fasta förutsättningar

I tävlingen redovisas ett antal förutsättningar som alla avses skrivas in i det markanvisningsavtal som tecknas med vinnaren. Bland annat ska kvarteret certifieras med ett vedertaget klimatcertifieringssystem för att underlätta uppföljning. Markpriset är inte en del av tävlingen utan fastställs i senare skede, senast i samband med tecknande av markgenomförandeavtal inför att detaljplanen antas. Gestaltningen av kvarteret redovisas inte i tävlingen utan gestaltningsförutsättningar utgör krav i tävlingen och förutsätts kunna uppfyllas. Fokus i tävlingen är kvarterets klimatprofil och detta ska kunna ta plats även i gestaltningen. Samtidigt omfattas aktuellt område av ett riksintresse för kulturmiljö, vilket gör att anpassningar behöver ske, exempelvis genom att bebyggelsen måste inordna sig befintliga bostadsområdet Henriksdalsringen med begränsningar i byggnadshöjd, indragna balkonger och harmoniska kulörer.

Tävlingskvarteret innefattar den områdesgemensamma mobilitetsanläggningen. Utöver dessa projektspecifika förutsättningar gäller även att exploitören påtar sig att arbeta med MKA, grönytefaktor och kompensation för ianspråktagen grönyta.

Tävlingsupplägg

Tävlingen föreslås indelas i två steg. En prekvalificering som är öppen för alla exploitörer och en slutomgång där det vinnande anbudet utses ur ett urval av de fem, enligt Nacka kommuns bedömning, bästa anbuden.

Steg 1 - Prekvalificering

I det första steget ska anbudsgivarna ange beräknade värden för byggnadens klimatpåverkan under hela livscykeln (byggskede, energianvändning, drift och slutskede), samt de klimatförbättrande åtgärder som krävs för att uppnå detta. Anbudsgivarna visar sin kompetens och trovärdighet i angivna nyckeltal genom att redovisa erfarenheter, risker och utmaningar med föreslagna lösningar och material.

De fem bästa anbuden, utifrån utvärderingsgruppens bedömning, kvalificeras till nästa skede i tävlingen. Kommunen kommer kontrollera de kvalificerade anbudsgivarnas ekonomiska genomförandeförmåga.

Steg 2 - Fördjupning och mobilitet

För en djupare förståelse av anbuden håller Nacka kommun i steg två utvärderingsmöten med de kvalificerade anbudsgivarna. På mötena presenteras anbuden av anbudsgivarnas potentiella projektteam. Underlaget från prekvalificeringsskedet ingår fortsatt i tävlingen med möjlighet för förbättringar. Tillkommande utvärderingskriterier i detta steg handlar om att utvärdera projektteamets kompetens och erfarenhet av att genomföra projektets klimatförbättrande åtgärder samt koncept för mobilitetslösningar. Att utvärdera kompetens och erfarenhet på detta sätt bedöms öka sannolikheten att projektet blir genomfört enligt anbud och utlovat klimatfokus.

Ambitionen är att tävlingen möjliggör för Henriksdalsbacken att få in marknadens bästa idéer kring mobilitetslösningar för att ytterligare reducera, inte bara tävlingskvarterets, utan hela stadsbyggnadsprojektets klimatpåverkan. Med hjälp av attraktiva mobilitetslösningar erbjuds de boende alternativ till egen bil. Lägre parkeringstal medför mindre klimatpåverkan genom färre antal bilresor men också genom att behovet av betong, sprängning och byggtransporter minskar med en mindre mobilitetsanläggning. I tävlingen anges och analyseras även hur väl mobilitetsåtgärderna kan garanteras över tid och hur anbudets upplägg ser ut avseende ägande och drift av mobilitetsanläggningen.

Anbudsutvärdering

Inkomna anbud till prekvalificeringen och steg två utvärderas med hjälp av en utvärderingsmatris som redovisas i den tävlingsinbjudan som samlar information om tävlingens förutsättningar och upplägg. Avsikten är att skapa en tydlighet i hur utvärderingen ska ske både till fördel för anbudsgivare och för kommunen.

Tidplan

Markanvisningstävlingen planeras att inledas i kvartal 1 2024. Efter avslutad tävling ska kommunstyrelsen fatta ett beslut om tilldelning, preliminärt kvartal 3 2024. Därefter tecknas ett markanvisningsavtal med vinnande anbudsgivare. Detaljplanen planeras att antas kvartal 3 2025. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för överklagande. Efter lagakraftvunnen detaljplanen behöver kommunen bygga ut kommunala anläggningar inom planområdet och produktionsstart för tävlingskvarteret beräknas kunna ske tidigast 1–1,5 år efter detaljplanens laga kraft.

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

Gång- och cykelbro

I uppdraget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken ingår även att utreda förutsättningarna för en gång- och cykelbro från Henriksdalsberget till Alphyddan.

Dialog med Trafikverket förs om förutsättningarna för anläggande av en gång- och cykelbro ovan väg 222 med grundläggning ovan vägtunnlar.

Brons eventuella bidrag till den kumulativa påverkan på riksintresset Stockholms inlopp utreds och stäms av med länsstyrelsen. Bron är en av flera pågående och planerade projekt i området som sammantaget kan påverka riksintresset.

Ett inriktningsbeslut för en gång- och cykelbro med start-PM, budget och bevakningsavtal med Trafikverket planeras till andra eller tredje kvartalet 2024.

Ekonomiska konsekvenser

På en översiktlig nivå bedöms stadsbyggnadsprojektets intäkter, vilka genereras genom markförsäljning av byggrätter som tillskapas i detaljplanen, till cirka 300 miljoner kronor. Utgifter, som omfattar utbyggnad av allmänna anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande, bedöms utgöra cirka 100 miljoner kronor. Både intäkterna och utgifterna är dock mycket osäkra då markanvisningsavtal ej tecknats för merparten av planens kommande byggrätter, att byggrätternas volym som prövas i detaljplanen är osäker bland annat på grund av artskyddsaspekten samt att detaljprojektering av allmänna anläggningar ej har utförts. Kostnader för gång- och cykelbrons utveckling och genomförande ingår ej, då det avses hanteras i ett separat inriktningsbeslut enligt avsnittet ovan.

Konsekvenser för barn

Beslutet om att genomföra markanvisningstävlingen medför inte några konsekvenser för barn. Däremot påverkar stadsbyggnadsprojektet som helhet barn. Skogsområdet i öster om projektet används av områdets barn och ytorna kommer minska på grund av bebyggelsen. Den nya förskola som planeras inom bebyggelsen avses nyttja skogen som en förlängning av förskolegården.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 februari 2024

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Johan Rapping
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenheten Nacka