

Naturban markanvisningstävling för Parkkvarter 2 inom stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren, Centrala Nacka

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att genomföra en naturban markanvisningstävling för Parkkvarter 2, del av fastigheten Sicklaön 134:1, i huvudsak enligt förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelse daterad 9 augusti 2021.

Sammanfattning

En startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren har antagits på delegation den 29 augusti 2019 (KFKS 2019/14, KFKS 2019/631) med stöd av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka den 13 april 2015, §114. Startpromemorian avser en detaljplan för bland annat två bostadskvarter, Parkkvarter 1 (även kallat Discus) samt Parkkvarter 2. Planområdet omfattar i sin helhet cirka 600 bostäder och cirka 5 000 kvadratmeter bruttototalarea (BTA) lokalyta. Parkkvarter 2 avses planläggas för bostadsbebyggelse med cirka 90 bostäder samt lokaler i entréplanet, upp till cirka 2 400 kvadratmeter BTA.

Exploateringsenheten Nacka stad föreslår att den kommunala marken inom Parkkvarter 2 anvisas genom en naturban markanvisningstävling under hösten 2021. Syftet med tävlingen är att hitta en byggaktör som vill utveckla Parkkvarter 2 till ett naturbant stadskvarter i ett attraktivt läge intill den framtida stadsparken, entrén till den nya tunnelbanan och gallerian Nacka Forum, mitt i den framväxande stadsdelen Centrala Nacka.

Tävlingsbidragen föreslås utvärderas både på angivet pris uttryckt som kronor/kvadratmeter ljus BTA bostad och på bidragens tolkning av det naturbana konceptet genom gestaltning och bidrag till platsens stadsliv. Pris för kvadratmeter BTA lokal kommer att vara ett fast pris och anges i tävlingsinbjudan. De fem tävlingsförslag som erbjuder det högsta anbudet kommer att utvärderas vidare på konceptet naturban i kombination med priset. Bostäderna inom Parkkvarter 2 föreslås ha fri upplåtelseform och marken ska överlåtas till den vinnande tävlingsdeltagaren. Försäljningen av den kommunala marken förväntas generera ett överskott till kommunen.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren, där aktuellt markanvisningsområde Parkkvarter 2 ingår, är en del av Centrala Nacka. Centrala Nacka ska utvecklas till en naturban stadskvarter där det urbana och naturen möts på nya sätt, en stadsmiljö med kontraster och variation där naturen och den befintliga topografin får ta större plats och påverka både den fysiska och sociala miljön. Här planeras en grön stadspark framför stadshuset och ett levande torg som binder samman parken med den nya bebyggelsen. Nya gångbanor gör parken tillgänglig och det blir lätt att ta sig till den kommande tunnelbanan.

I Centrala Nacka kommer det att växa fram 6 000 bostäder och 7 000 arbetsplatser med en gestaltning som tar sin utgångspunkt i det naturbana, urbana stadskvarter som möter naturen. I Centrala Nacka finns redan skolor, idrottsanläggningar, arbetsplatser, handel, service och bostäder. När den nya tunnelbanelinjen står klar tar det tolv minuter att åka från Stockholm city till Centrala Nacka.

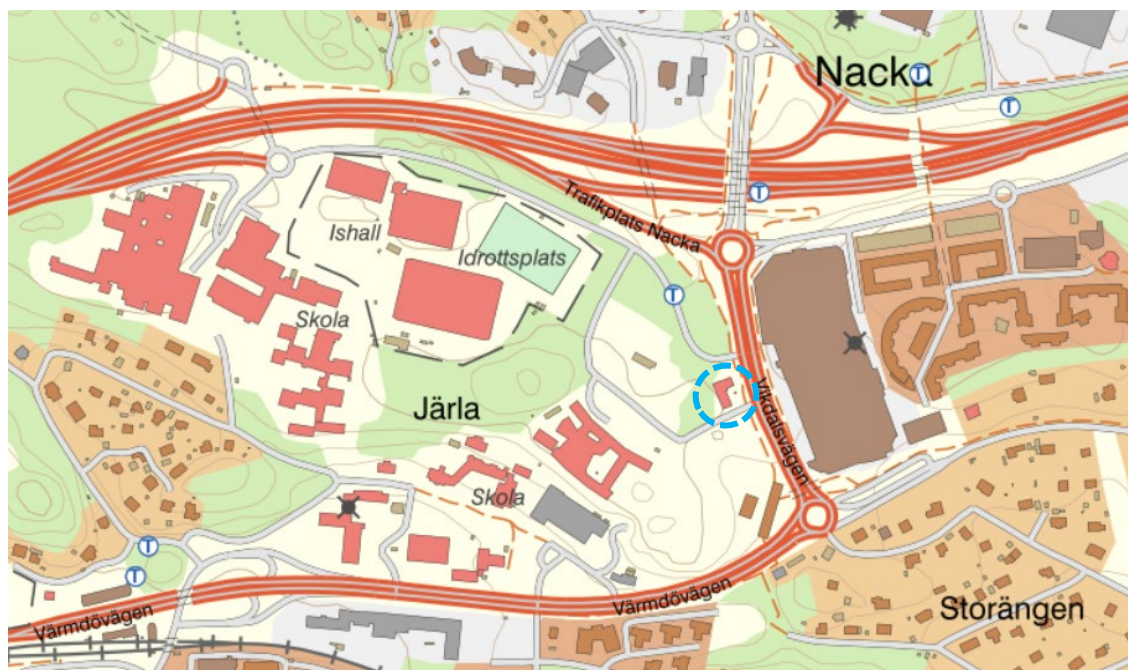


Bild 1 - Översiktskarta med markanvisningsområdet för Parkkvarter 2 ungefärligen markerat med blåstreckad begränsningslinje.

En startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren har antagits på delegation den 29 augusti 2019 (KFKS 2019/14, KFKS 2019/631) med stöd av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka den 13 april 2015, §114. Delegationsbeslutet anmäldes till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 september 2019. Startpromemorian avser en detaljplan för bland annat två bostadskvarter, Parkkvarter 1 (även kallad Discus) samt Parkkvarter 2. Planområdet omfattar i sin helhet cirka 600 bostäder och cirka 5 000 kvadratmeter BTA lokalyta. Parkkvarter 2 avses planläggas för bostadsbebyggelse med cirka 90 bostäder samt lokaler i entréplanet, upp till cirka 2 400 kvadratmeter BTA. All parkering för den tillkommande bebyggelsen ska



förläggas under mark och hanteras inom bostadskvarteret. Se bild 1 ovan för markanvisningsområdets läge i Centrala Nacka.

Platsen för markanvisningen inrymmer idag en lokal där det bedrivs fritidsverksamhet, kallad Tvåan. Verksamheten avses att flyttas till en annan lokal på annan plats, i god tid före rivning av den befintliga lokalen.

Markanvisningsområdet och tävlingen

Exploateringsenheten Nacka stad föreslår att den kommunala marken inom Parkkvarter 2 anvisas genom en naturban markanvisningstävling under hösten 2021.

Markanvisningsområdet Parkkvarter 2 avses planläggas för bostadsbebyggelse om cirka 90 bostäder, motsvarande cirka 9 000 kvadratmeter ljus BTA bostad, samt för lokaler i entréplanet, upp till cirka 2 400 kvadratmeter BTA. All parkering för den tillkommande bebyggelsen ska förläggas under mark inom kvarteret. Lokaler ska finnas i entréplan och de ska berika området och bidra till ett varierat stadsliv med ett innehåll som exponeras mot den nya planerade stadsparken och det nya torget som binder samman parken med ny bebyggelse. I planområdet ingår även gata och torg. Bostäderna inom Parkkvarter 2 föreslås ha fri upplåtelseform och marken ska överlåtas till den vinnande byggaktören.

Vinnaren kommer, efter det att tilldelningsbeslut fattats av kommunstyrelsen, att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen och delta i den kommande planprocessen för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren, vilken även inkluderar Parkkvarter 1.

Tävlingsbidragen ska bidra till visionen för utvecklingen av Centrala Nacka - ”Närhet och Naturbant, där naturen och det urbana möts på nya sätt och trivs tillsammans”.

Tävlingsbidragen kommer i ett första steg att utvärderas utifrån lämnade anbud uttryckt som pris i kronor per kvm ljus BTA bostad. De fem bidrag som lämnat högst pris uttryckt i kronor per kvm ljus BTA bostad kommer därefter att utvärderas utifrån bidragens tolkning av det naturbana konceptet, genom gestaltning och bidrag till platsens stadsliv, i kombination med lämnat pris per kvm ljus BTA bostad.

Pris

De fem tävlingsförslag som erbjuder det högsta anbudet uttryckt som pris i kronor per kvm ljus BTA bostad kommer att utvärderas vidare på konceptet naturban i kombination med priset. Pris för kvadratmeter BTA lokal kommer att vara ett fast pris för att förenkla utvärderingen och jämförbarheten mellan tävlingsbidragen. I sammanhanget ska nämnas att lokaler är en avgränsad del av anvisningen varför det föreslås att priset på bostäder ska vara styrande vid utvärderingen. Fast pris på lokal kommer att anges i inbjudan till tävlingen.

Gestaltning

En naturban gestaltning är nyskapande med kontraster och mångfald som syftar till att byggnaderna ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig identitet som speglar mötet och samspelet mellan stad och natur. Det är medvetna naturbana och hållbara materialval och en mänsklig skala. Växtlighet integreras i byggnadens gestaltning och återfinns på exempelvis fasader, terrasser, tak och vintergröna rum. Taklandskapet varierar i uttryck och funktion, de gröna takterrasserna samsas med stadsmässiga tak. Det är nära till det gröna och lätt att vistas och umgås utomhus för de boende året runt på gemensamma gårdar och mötesplatser, på egna balkonger och terrasser. Här är det nära till både naturens lugn och stadens puls.

Stadsliv

Bebyggelsen i en naturban stadsdel ska stärka platsen och stödja ett aktivt stadsliv där människor och verksamheter kan mötas och utvecklas. Genom aktiva bottenvåningar med publika mötesplatser och verksamheter som butiker, kontor, caféer och bostäder som interagerar med stadsrummen och skapar liv och puls. Bottenvåningarna utformas med omsorg med välkomnande entréer och grönska som möter stadsrummet. Innehåll och gestaltning bidrar till levande, trygga och attraktiva gaturum och platser.

Sammanfattning tävlingskriterier avseende naturban

Nedan är en sammanfattning av vad tävlingsbidragen huvudsakligen ska redovisa avseende konceptet naturban. Det är de fem tävlingsbidrag som lämnat högst anbud uttryckt som pris i kr per kvm ljus BTA bostad som kommer att utvärderas enligt nedan.

- Hur kvarteret med hög arkitektonisk kvalitet och på ett innovativt och nyskapande sätt tolkar konceptet naturban, det dynamiska mötet mellan natur och stad.
- Hur väl byggnaden integrerar växtlighet i gestaltningen på ett varierat, nyskapande och långsiktigt hållbart sätt där årstidsväxlingar kan följas med exempelvis gröna väggar, balkonger, terrasser och tak.
- Hur vegetationsuppbyggnad på förgårdsmark, balkonger, terrasser och tak är tänkt att byggas upp och disponeras för att möjliggöra för hållbar och attraktiv grönska över tid och som medger en effektiv skötsel och drift.
- Redovisa exempel på material av hög kvalitet och hur variation, hållbarhet och nyskapande i kvarteret och byggnaden åstadkoms, i volym, fasad, material, bottenvåningar och tak, där balkonger och terrasser är viktiga för byggnadens uttryck.
- Beskriva hur kvarteret kan bidra till att skapa karaktär och förstärka platsens identitet och stödja ett aktivt naturbant hållbart stadsliv.
- Särskilt redovisa hur byggnadens bottenvåning bidrar till en trygg, inbjudande och upplevelserik miljö året om med förslag på material, detaljutformning som berikar gatumiljön och interagerar med den framtida stadsparken och intilliggande torg.
- Ge exempel på gemensamma mötesplatser, funktioner och tjänster för de boende i kvarteret som bidrar till aktiva bottenvåningar och gårdar.



Tävlingsinbjudan

Kommunens projektorganisation kommer att sammanställa en inbjudan till den naturbana markanvisningstävlingen där förutsättningarna för tävlingen framgår. Krav kommer bland annat att ställas på ekonomisk stabilitet och genomförandekraft. En så kallad byggherrekontroll kommer att genomföras för den part som står som vinnare i tävlingen. Tävlingsdeltagarna förutsätts följa Nacka kommuns styrdokument och planeringsstrategier som biläggs inbjudan, exempelvis kommunens miljö- och klimatambitioner och Fundamenta.

Tävlingsdeltagaren ska, genom exempelvis referensmaterial, redogöra för sin projektidé samt hur den kan genomföras. Vidare ska deltagaren visa enklare volymstudie och skiss/utsnitt på betydelsebärande delar och/eller detaljer som beskriver kvarterets naturbana kvaliteter samt med förklarande texter redovisa förslaget.

Inbjudan till tävlingen kommer att skickas ut till intressenter samt kommuniceras via erforderliga medier och kanaler. Inkomna tävlingsbidrag kommer att utvärderas av tjänstepersoner inom stadsutvecklingsprocessen utifrån de kriterier som fastställs i markanvisningsinbjudan. Förslag till tilldelning av vinnande bidrag kommer att läggas fram för beslut till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen beslutar därefter om ett markanvisningsavtal inom ramen för ett inriktningsbeslut.

Tidplan

Utskick av inbjudan till markanvisningstävling	september 2021
Genomförande av markanvisningstävling	kvartal 3 och 4 2021
Beslut om tilldelning	kvartal 4 2021
Inriktningsbeslut inklusive markanvisningsavtal	kvartal 1 2022

Ekonomiska konsekvenser och kommande beslut

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren har på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 23 april 2019 beviljats en budget. Projektet beviljades då 8,8 miljoner kronor för bland annat framtagande av utredningar i tidigt skede, underlag inför markanvisning och planarbete. Projektet omfattar försäljning av den kommunala marken i området och markförsäljningsintäkten förväntas generera ett överskott till kommunen. De största utgiftsposterna inom projektet bedöms vara utbyggnadskostnad för allmänna anläggningar inom och i anslutning till planområdet, såsom nya gator och det nya torget som föreslås mellan Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2. Stadsparken kommer initialt inte ingå i detaljplanen för Parkkvarteren.

Idag bedrivs fritidsverksamhet, kallad Tvåan, i den lokal som ligger inom det markområde

där Parkkvarter 2 planeras att uppföras. Det ligger inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren att ombesörja och bekosta att en ny lokal finns tillgänglig, i god tid före rivning av den befintliga lokalen.

Efter avslutad markanvisningstävling kommer kommunstyrelsen fatta ett beslut om tilldelning, preliminärt kvartal 4 2021. Därefter upprättas ett markanvisningsavtal med den vinnande byggaktören. Beslut om markanvisningsavtalet sker inom ramen för ett inriktningsbeslut som planeras att fattas av kommunstyrelsen preliminärt kvartal 1 2022.

Konsekvenser för barn

Den pågående fritidsverksamheten Tvåan inom markanvisningsområdet kommer att behöva flytta och det kan medföra konsekvenser för de barn och ungdomar som deltar i verksamheten. En flytt bedöms vara aktuell vid årsskiftet 2024/2025. Under framtagandet av en ny detaljplan för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren föreslås barn och ungdomar ges möjlighet att, i lämpligt forum, delta i processen och framföra sina åsikter, tankar och idéer kring utvecklingen av Centrala Nacka. Exploateringsenheten Nacka stad, gemensamt med övriga berörda enheter inom kommunen, föreslår upplägg och hantering av detta forum i ett senare skede.

Uppförande av bostadsbebyggelse i Parkkvarter 2 innebär förhoppningsvis att fler barn och ungdomar flyttar till området och får möjlighet att nyttja och ta del av det som Centrala Nacka redan idag har att erbjuda och framöver kommer att erbjuda. Lokalerna i entré våningen inom Parkkvarter 2 kommer att förbättra tryggheten i området och säkerställa att det finns ett flöde av människor i närområdet över fler av dygnets timmar. Projektet kommer värna om trygga och tillgängliga gång- och cykelförbindelser från till exempel Nacka Forum, över Vikdalsvägen och vidare till de befintliga skolorna, idrottytorna och kulturverksamheterna i väster. Detta torde bidra till att öka barn och ungdomars möjlighet att röra sig tryggt och säkert i stadsrummet.

Christina Gerremo
Biträdande enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Maria Holmström
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad