



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

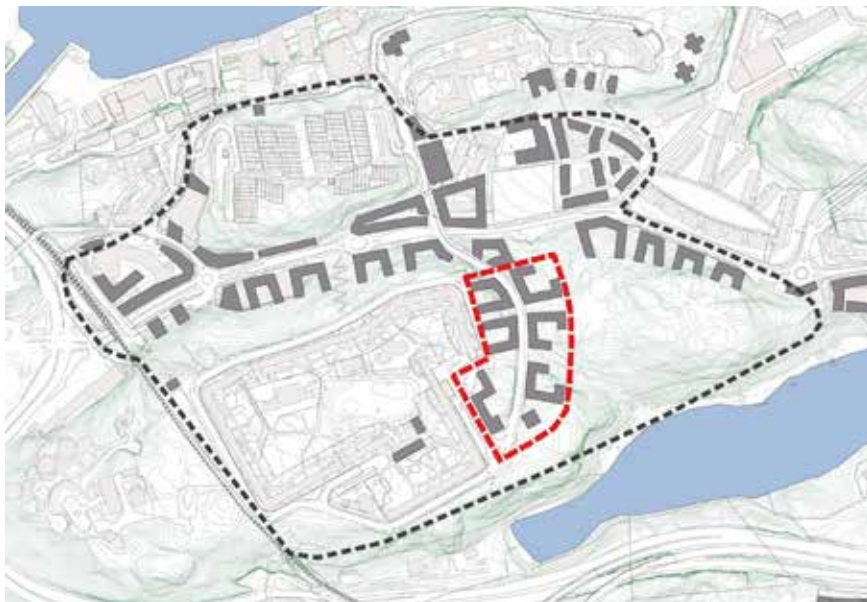
8 000 kvm ljus BTA bostad med fri upplåtelseform
(preliminär area)

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 gestaltungs krav, men utan att redovisa gestaltning som en del av tävlingen.

PLANENS FRAMTIDA BYGGRÄTTER – ETT LÄGE MED POTENTIAL

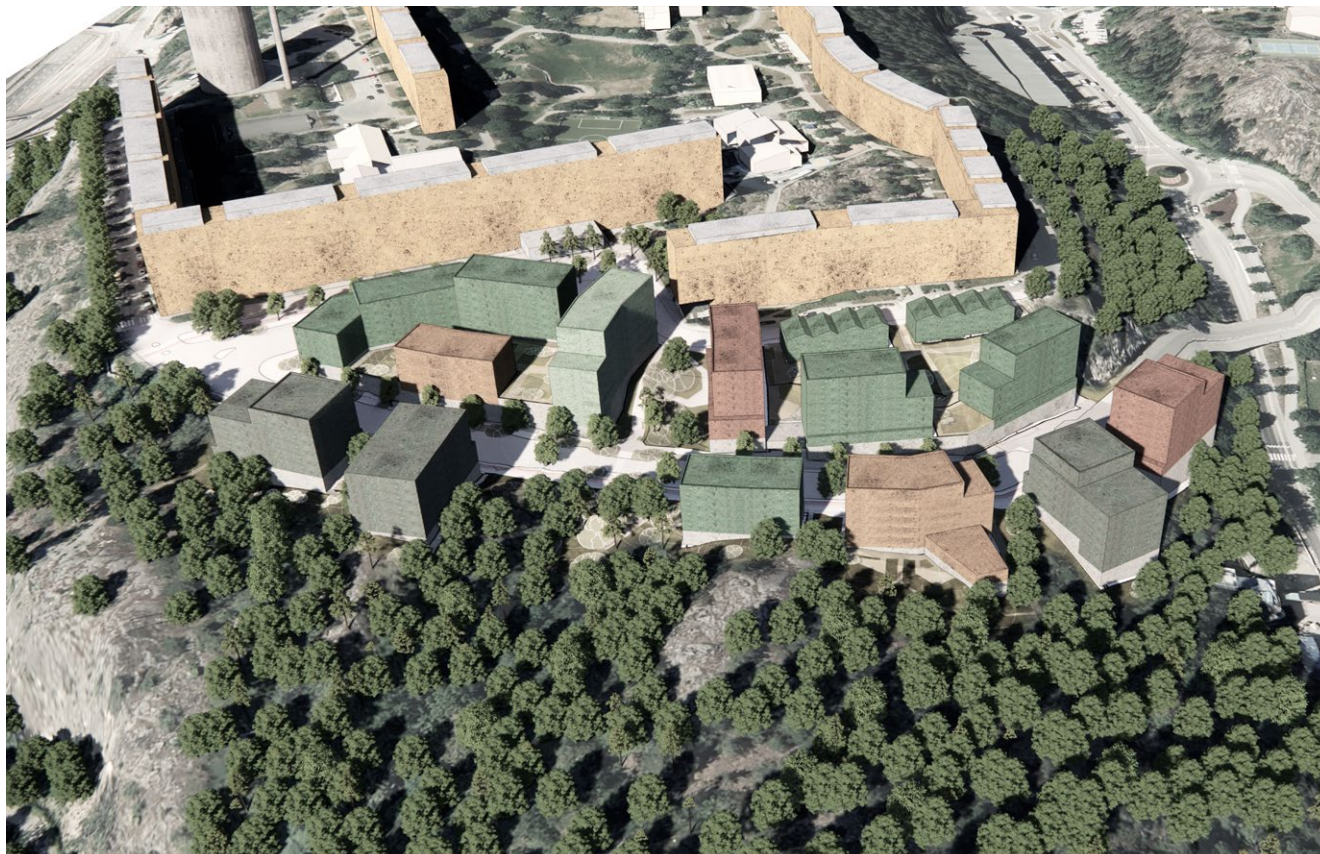
Tävlingskvarteret är beläget inom Nacka stad som just nu genomgår en spännande utveckling med målet att utveckla en blandad och tätare stadsmiljö med nya bostäder, arbetsplatser, service, infrastruktur samt närhet till grönområden i takt med utvecklingen av den nya tunnelbanan som planeras öppna för 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.

Granskningskede 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