

2021-09-21

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2021/2015/783-251
Projekt 99924200

Kommunstyrelsen

Markanvisningstävling i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania, Sickla

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att genomföra en markanvisningstävling i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania i huvudsak enligt förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelse daterad den 21 september 2021.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania har pågått sedan 2016. Kommunstyrelsen beslutade i december 2020 att ge exploateringsenheten Nacka stad i uppdrag att arbeta vidare med stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania enligt inriktningsbeslut (KFKS 2015/670–052).

Exploateringsenheten Nacka stad föreslår att marken inom stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania anvisas genom en markanvisningstävling under hösten 2021. Syftet med tävlingen är att hitta en byggaktör som vill utveckla Sydvästra Plania utifrån inriktningsbeslutet.

Tävlingsbidragen föreslås utvärderas både på angivet pris uttryckt som kronor/kvadratmeter ljus BTA bostad och på gestaltning samt hur kvarteren tillgodoser de olika funktionernas behov och samverkan på platsen. Pris för kvadratmeter BTA lokal kommer att vara ett fast pris och anges i tävlingsinbjudan. Det tävlingsförslag som erbjuder det högsta anbudet samt de anbud som ligger inom 10 procent från det högsta anbudet kommer att utvärderas vidare på gestaltning och samverkan med andra funktioner på platsen. Bostäderna föreslås ha fri upplåtelseform och marken ska överlätas till den vinnande tävlingsdeltagaren. Försäljningen av den kommunala marken förväntas generera ett överskott till kommunen.

Ärendet

I Sickla finns skolor, idrottsanläggningar, arbetsplatser, handel, service och bostäder. Flera stadsbyggnadsprojekt pågår för att utveckla Sickla mot en hållbar stadsmiljö med nya bostäder, arbetsplatser och trivsamma mötesplatser för rekreation, idrott och kultur. För utvecklingen av Nacka stad har kommunen tagit fram en stadsbyggnadsstrategi, Fundamenta, som gäller för Sickla. Denna stadsbyggnadsstrategi fastställer begrepp som ska vara grundläggande för utvecklingen av Sickla.

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania har pågått sedan 2016. 2017 gick ett förslag till detaljplanen för projektet ut på samråd. Sedan dess har förutsättningarna för projektet förändrats och i december 2020 antogs ett nytt inriktningsbeslut av kommunstyrelsen. Inriktningsbeslutet anger att det rödmarkerade området på bild 1 ska markanvisas år 2021, dock med färre antal bostäder än vad som föreslogs i det planförslag som gick ut på samråd 2017, bland annat med anledning av att en fotbollsplan planeras inom markanvisningsområdet. Inriktningsbeslutet anger också att befintlig bollplan inom föreslaget markanvisningsområde flyttas in på skolområdet, se bild 3.



Bild 1 Översiktskarta med markanvisningsområdet i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania

Markanvisningsområdet och tävlingen

Exploateringsenheten Nacka stad föreslår en markanvisningstävling för marken inom projektet Sydvästra Plania under hösten 2021.

Området för markanvisning

I början av 2010-talet förvärvade kommunen industrifastigheten som ligger öster om skolområdet, den så kallade KKV-tomten. Marken är förorenad på grund av tidigare verksamheter.



Bild 2 Översikt markanvisningsområde och närliggande skolområde

Genom markanvisningsområdet och dess närområde passerar huvudledningar för fjärrvärme och el. För att möjliggöra föreslaget läge för den planerade fotbollsplanen inom skolområdet så som visas i bild 3 behöver fjärrvärmeledningens sträckning ändras. Befintliga ledningar kan även påverka möjlig lokalisering av anläggningar och bebyggelse inom markanvisningsområdet. Nya lägen för ledningar behöver därför utredas och samordnas med närliggande stadsbyggnadsprojekt.

Utveckling av markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet avses planläggas för bostadsbebyggelse med cirka 20 000 BTA bostäder med lokaler i entréplan, en sjukspelarbollplan samt gaturum för angöring och parkering.

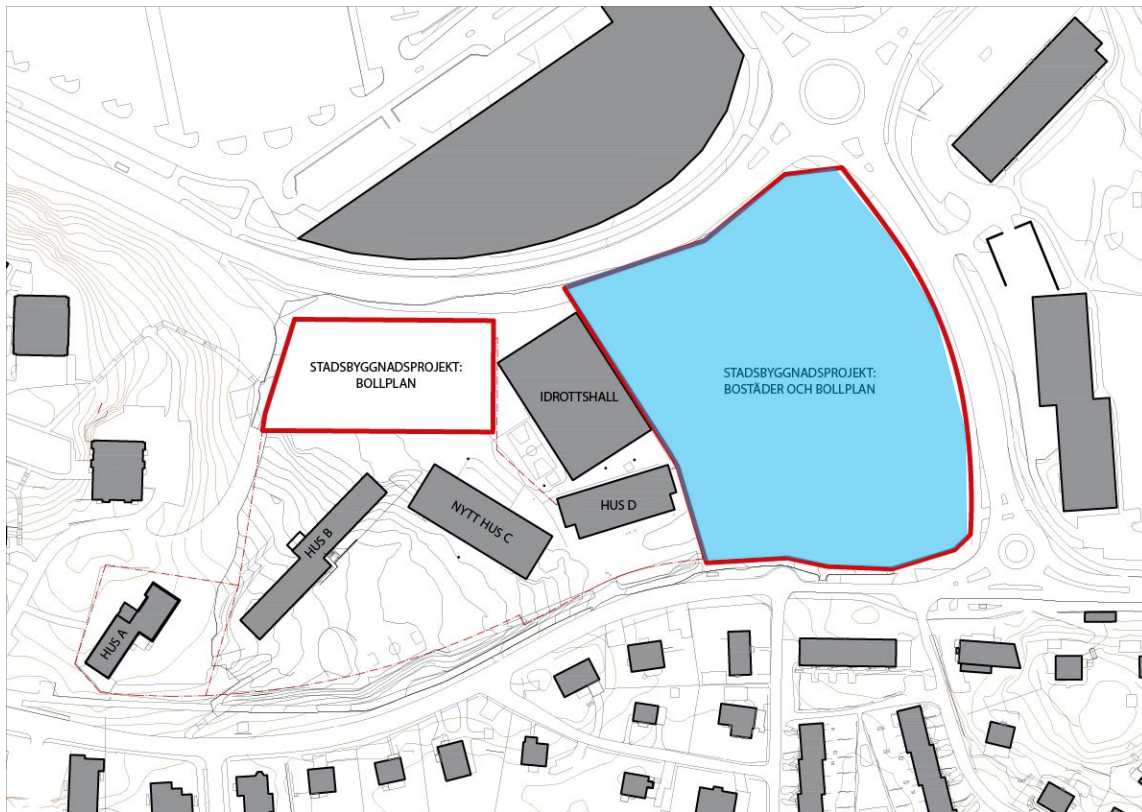


Bild 3 Översikt stadsbyggnadsprojekt och skolbyggnader efter genomförande. Markanvisningsområde markerat med blått.

Lokaler i entréplan ska berika området och bidra till stadsliv och service med ett innehåll som exponeras mot Järlaleden och Planiavägen.

Lösningar för trafik, angöring och parkering behöver samordnas med skolan, idrottshallen och de planerade bollplanerna. En allmän gata eller kvartersväg med parkeringsmöjligheter planeras därför öster om gymnastikhallen.

Parkering för den tillkommande bostadsbebyggelsen ska i första hand hanteras inom bostadskvarteret men andra lösningar, såsom samnyttjande och parkeringsköp, kan bli aktuella att utreda.

Markanvisningstävling

Bostäderna inom markanvisningsområdet föreslås ha fri upplåtelseform och marken ska överlätas 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 Sydvästra Plania.

Tävlingsbidragen ska visa ett förslag på hur en utveckling av markanvisningsområdet kan bidra till att Sickla utvecklas enligt Nacka Stads stadsbyggnadsstrategi, Fundamenta.

Tävlingsbidragen kommer att utvärderas enligt följande modell och bedömningskriterier

1. Genomförbarhet - förmåga att kunna genomföra projektet i enlighet med inriktningsbeslutet.
2. Den aktör med högst pris per BTA för bostäder och de aktörer som inte ligger mer än 10 procent från den med högst pris per BTA bostäder går vidare.

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 markanvisningen varför det föreslås att priset på bostäder ska vara styrande vid utvärderingen. Fast pris på lokal kommer att anges i tävlingsinbjudan.

3. Ytterligare utvärdering görs på:
 - Gestaltning, hur förslaget bidrar med stadsmässighet bland hur gestaltningen tolkar och beaktar mötet med Sicklas köp kvarter i väst och villabebyggelsens i sydost, bland annat med avseende på höjder, karaktär och byggrättsvolym.
 - Hur väl aktören bedöms kunna uppfylla Kommunens styrdokument och planeringsstrategier som Fundamenta och ”Strategi – miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka”.
 - Hur kvarteren tillgodoser de olika funktionernas behov och samverkan på platsen samt hur frågor som ljud, tillgänglighet, service med mer hanteras då bostäder, idrott och skolverksamhet placeras sida vid sida.

Tävlingsinbjudan

Kommunens projektorganisation för stadsbyggnadsprojekt samt andra kompetenser inom kommunen kommer att sammanställa en inbjudan till 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 ”Strategi – miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka” samt 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 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.

Kommunikation

Projektet ligger inom ett område där människor redan i dag bor och verkar, kommunikation och dialog med allmänheten är därför mycket viktig både i markanvisningskedet men även senare i projektet. En viktig målgrupp för kommunikation är idrottsintresserade Nackabor.

Tidplan

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

Ekonomiska konsekvenser

Projektet kommer ha kostnader för bland annat flytt av befintlig fotbollsplan, ledningsflytt, utbyggnad av infrastruktur och sanering. Hur omfattande kostnaderna är behöver utredas vidare under projektets gång, framförallt med avseende på sanering där det finns stora osäkerheter. En förutsättning för markanvisningen är att kommunen tar dessa kostnader. Projektet förväntas dock generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

Konsekvenser för barn

Projektet bedöms ha positiva konsekvenser för barn. Barn och ungdomar i närområdet får ökade möjligheter till bollspel. Barnkonsekvenser kommer utredas vidare i kommande detaljplanearbete.

Christina Gerremo
Tf enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Torbjörn Granberg
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad

Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenheten Nacka stad