

Handläggare
David Langseth
08-508 26 539**Till**
Exploateringsnämnden
2021-04-29

Jämförelseförfarande inför markanvisning av Valparaíso, Norra Djurgårdsstaden

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger Exploateringskontoret uppdrag att genomföra jämförelseförfarande inför markanvisning i enlighet med kontorets förslag.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Valparaíso är ett delområde i Värtahamnen som ingår i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Valparaíso ska bli en stadsdel som knyter ihop Gärdet och Värtapiren genom att överbygga de barriärer som finns idag. Den nya bebyggelsen kommer till största del att innehålla kontor med inslag av kommersiella lokaler, infrastruktur, logistik och bostäder. Valparaíso ska utgå från Norra Djurgårdsstadens Program för hållbar stadsutveckling och utforska hur vi tillsammans kan bygga framtidens hållbara kontorsområden med ett stort fokus på innovation och hållbarhet. Utifrån krav på en komplex infrastruktur med planskildhet i 3 led, kommer områdets nya gatunivå cirka 7 meter ovanför dagens nivå, vilket skapar stora

ytor i kvarteren med mörk BTA (källare), en viktig del i stadens vision är att även dessa ytor ska innehålla verksamhetsytor som genererar ett värde för aktuell byggrätt. Totalt bedöms cirka 150 000 kvm BTA kommersiell bebyggelse tillskapas vilket kan motsvara ca 5 000 arbetsplatser.

Bakgrund

Valparaiso ingår, tillsammans med Värtapiren och Södra Värtan, i delområdet Södra Värtahamnen. Inriktningsbeslut för Södra Värtahamnen antogs i KF i maj 2012. Som en följd av att Värtapiren har byggts ut frigörs mark, som tidigare har används till hamnverksamhet, för exploatering.

Samråd kring det fördjupade programmet för Värtahamnen genomfördes i januari 2012

Projektet Valparaiso markanvisades 2006-11-16 till NCC för handels och kontorsändamål. Markanvisningen förlängdes 2008-09-19 samt 2010-09-21. Därefter förlängdes den ytterligare tre omgångar. Senast till den 2017-04-30. 2017 behövde en omförhandling ske av markvärdena. Markanvisningen förlängdes då i 3 månader för att genomföra en förhandling.

Exploateringskontoret och NCC landade inte i ett markpris. Varvid parterna valde att inte förlänga markanvisningen. NCC har därmed inte längre en markanvisning i Valparaiso.

I dagsläget finns ett flertal direktanvisningsansökningar från olika byggaktörer i markanvisningsregistret, Exploateringskontoret för en kontinuerlig dialog med dessa aktörer.

Markanvisningsförfarande

Valparaiso bedöms som en utmanande plan att driva utifrån såväl kommande genomförandefrågor, konstruktion samt kravställningar från externa sakägare och myndigheter. (Stockholms Hamnar, Exergi, Ellevio, SVOAB, TRV, LST, RS m.fl.) Utifrån detta ställs höga krav på en kommande byggaktör. Kontoret föreslår en direktanvisning med jämförelseförfarande för att säkerställa att dessa krav kan uppfyllas.

Tidplan för markanvisning

Kvartal 2 2021: Anbudsmaterial skickas ut till byggaktörer

Kvartal 3 2021: utvärdering och tecknande av markanvisningsavtal med utvald ankarbyggherre

Kvartal 4 2021: Ansökan om Start-PM

Urvalsprocessen föreslås att utformas så att den anbudsgivare som bäst beskriver innovation och projektidé väljs ut till ankarbyggherre. Detta då både pris (kr/kvm LOA) och gestaltning bedöms som osäkra utvärderingskriterier i en detaljplan som kan förväntas bli komplex och med lång tidsutdräkt.

På grund av områdets storlek och komplexitet samt ett önskemål om att låta marknaden få vara med och påverka kommande verksamheters innehåll bedöms direktanvisning med jämförelseförfarande vara att föredra framför en renodlad tävling.

För att säkerställa att projektidé, kvalitet och genomförandeförmåga uppnås finns fyra kriterier som anbudsgivarna behöver kvalificera sig i.

Exploateringskontoret bjuder in till deltagande i jämförelseförfarande inför direktanvisning, där intresserade byggaktörer uppmuntras att inkomma med ansökan om markanvisning enligt bilagda instruktioner. Processen syftar till att teckna markanvisningsavtal med en s.k. ankarbyggherre som tillsammans med staden utvecklar området fram till samråd varvid byggrätterna markanvisas och där ankarbyggherren garanteras en markanvisning om minst 75 000 kvm ljus BTA.

Priset för byggrätten sätts av kontorets avdelning för mark och värdering genom en marknadsbedömning inför att anbudet skickas ut till aktörerna.

Förutsättningar för jämförelseförfarande

Jämförelseförfarandet sker utifrån individuella bedömningar av

- Projektidé
- Referensprojekt
- Ekonomisk genomförandeförmåga
- Hållbarhet

Utöver att anbudsgivaren måste acceptera stadens byggrättspris sker utvärdering enligt följande:

1. Projektidé,

Redovisning av projektidé syftar till att hitta den byggaktör som tydligast kan formulera en marknadsburen idé som tillför platsen

kvalitéer i ett stadsbyggnadsperspektiv. Arbetsprocess samt struktur kommer även vara viktiga vid en utvärdering. Den aktör med högst utvärderingsresultat gällande projektidé och som uppfyller övriga utvärderingsparametrar markanvisas.

2. Referensprojekt

Syftar till att säkerställa att bolaget klarar av komplexa projekt med hög grad av samordning och samverkan med andra aktörer.

3. Ekonomisk genomförandeförmåga

Bedömning av bolagens ekonomiska genomförandeförmåga genomförs av PWC enligt mallen för exploateringskontorets ”Byggherreutredning”.

4. Hållbarhetsarbete

Syftar till att tydliggöra Staden och NDS starka fokus på hållbarhetsfrågor.

Kontorets sammanfattande bedömning

En direktanvisning efter jämförelseförfarande medför att markanvisning görs till den byggaktör vars projektidé bäst lämpar sig efter platsens förutsättningar samt visar störst potential att kunna samordnas med övrig bebyggelse inom planområdet.

Genom att knyta en ankaraktör till projektet förstärks framdriften av detaljplanen samtidigt som genomförandefrågor redan i ett tidigt skede säkerställs.

Slut