

**Handläggare**  
Ingmarie Ahlberg  
08-508 264 54

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2013 10 17

## **Markanvisningstävlingar för miljöpetsområden**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringskontorets förslag.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Marita Anheim  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Miljö och teknik

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 54  
Växel 08-508 276 00  
ingmarie.ahlberg@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

I stadens budget för 2013 fick exploateringsnämnden uppdraget att ta fram ett antal småskaliga miljöpetsområden bestående av ett antal hus.

Exploateringskontoret har tagit sig an detta uppdrag under våren 2013. Kontoret har formulerat utgångspunkter och riktlinjer för

arbetet med miljöspetsområden samarbete med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen.

Miljökraven i Norra Djurgårdsstaden (NDS) bör utgöra grundläggande miljöprestanda för miljöspetsområdena. Anpassningar måste dock göras eftersom det är svårt att tillämpa NDS alla krav på mindre projekt.

För att skapa intressanta miljöspetsprojekt föreslår kontoret markanvisningstävlingar med hållbarhetsaspekter som tävlingskriterier istället för pris. Detta innebär att upplåtelse genom tomträtt ger bäst förutsättningar och att det blir hyresrätter som markanvisas.

Som miljöspetsprojekt föreslår kontoret två exploateringsprojekt i ytterstad. Det ena är Ordenskapitlet i Nockebyhov och det andra är Snösätra i Rågsved. Platserna har i program, som godkänts av stadsbyggnadsnämnden (SBN), pekats ut för bebyggelse och planarbete kan påbörjas omgående. Projekten är avgränsade småskaliga projekt.

De två miljöspetsområdena föreslås få olika miljöspetsprofil där Ordenskapitlet har fokus på energi och klimatpåverkan medan Snösätra har inriktning på urban odling. Markanvisningstävlingar planeras genomföras under första halvåret 2014. Erfarenheterna från NDS planerade markanvisningstävling i Brofästet med hållbarhetskrav som tävlingskriterier hinner då tas tillvara.

Exploateringskontoret ser positivt på att miljöprofilsarbetet sprids i staden och att mindre miljöspetsinsatser kan komma till stånd. Det är viktigt att erfarenheterna från varje miljöspetsprojekt dokumenteras och återförs till stadens övriga projekt. Där är också viktigt att utvärdera resultatet av att använda markanvisningstävlingar för att få fram intressanta miljöspetsprojekt och om detta är något som skulle kunna tillämpas i fler projekt.

## Bakgrund

I stadens budget för 2013 fick exploateringsnämnden uppdraget att ta fram ett antal småskaliga miljöspetsområden bestående av ett antal hus. Uppdraget redovisas i budget 2013 enligt följande:

”Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens miljöprofilområden. Norra Djurgårdsstaden (NDS), som deltar i Clinton Climate Initiative, CCI, och Västra Liljholmen, är större miljöprofilområden där ny miljöteknik kan visa vägen för hållbara lösningar och stadsmiljöer i världsklass. För att behålla och utveckla Stockholms kompetens får exploateringsnämnden, i samarbete med övriga berörda nämnder, i uppdrag att ta fram ett antal småskaliga miljöspetsområden bestående av ett antal hus eller kvarter där det är möjligt att prova ny miljöteknik och stadsbyggnadsplanering.

Detta för att, i samarbete med forskare och näringsliv, erbjuda försöksområden som kan driva på utvecklingen och se till att Stockholm behåller sitt försprång som världsledande miljöhuvudstad.”

Exploateringskontoret har tagit sig an detta uppdrag under våren 2013. Kontoret har formulerat utgångspunkter och riktlinjer för arbetet med miljöspetsområden som redovisas i detta tjänsteutlåtande.

## Förutsättningar

Exploateringskontoret har i samarbete med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen tagit fram förslag till inriktning av miljöspetsprofil.

Grundprincipen för miljöprestanda i miljöspetsområdena är att miljökraven i NDS ska ligga som basnivå. Det finns dock vissa svårigheter att tillämpa Norra Djurgårdsstadens alla krav på mindre projekt eftersom vissa krav förutsätter satsningar som avser en stadsdel.

Miljöspetsområdenas specifika förutsättningar och möjligheter har beaktats både vad gäller förslag till miljöspetsprofil men också i bedömningen av i vilken omfattning som NDS krav kan tillämpas.

För att skapa intressanta miljöspetsprojekt föreslår kontoret markanvisningstävlingar med hållbarhetsaspekter som tävlingskriterier. Motivet är att tävlingsmomentet ska bidra till att intressanta miljöspetsprojekt skapas som i någon del går längre än det som planeras i miljöprofileringen av NDS och i Stockholms övriga exploateringsprojekt. Genom miljöspetsprojekten förstärks Stockholms profil som världsledande miljöhuvudstad.

Eftersom markanvisningstävlingen avser hållbarhet och inte pris som tävlingskriterier så är det upplåtelse genom tomträtt som ger bäst förutsättningar. Detta innebär att det blir hyresrätter som markanvisas.

I stadens planering av allmän platsmark i projekten kommer staden att bland annat arbeta med åtgärder för att säkerställa ekologiska och rekreativa samband.

## **Val av geografiska områden för miljöspetsprojekt**

Exploateringskontoret föreslår två miljöspetsområden. Urvalet av områden har baserats på:

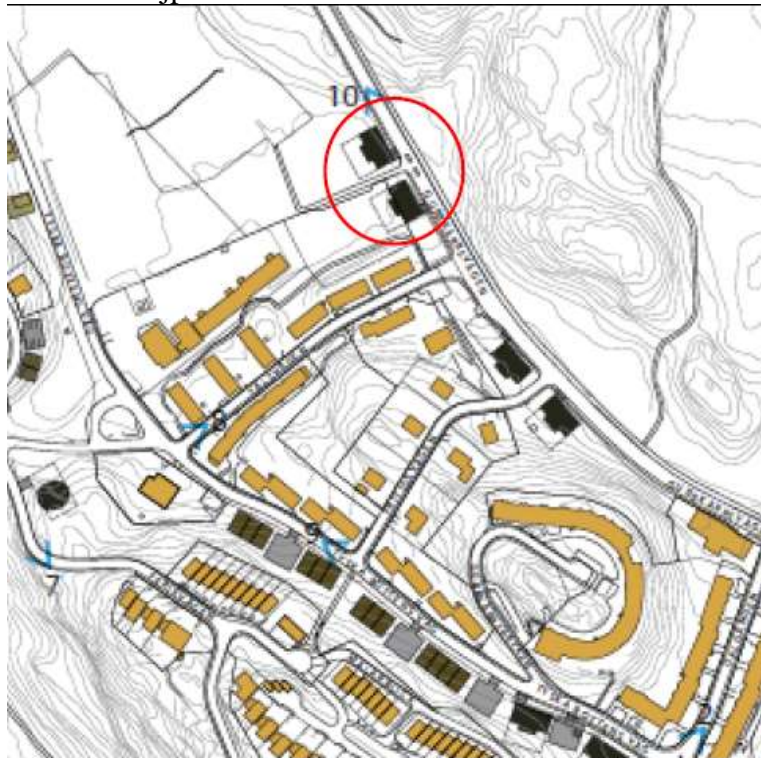
- **Lokalisering** – Stockholms stad driver sedan några år utvecklingen av miljöprofilprojektet NDS, som är lokaliserat i innerstaden. Därför föreslår exploateringskontoret två exploateringsprojekt i ytterstad som skulle fungera bra för miljöspetsatsning. Det ena är Ordenskapitlet i Nockebyhov och det andra är Snösätra i Rågsved. Platserna har i program, som godkänts av stadsbyggnadsnämnden (SBN), pekats ut för bebyggelse.
- **Tidplan** – Då områdesprogram har godkänts av SBN kan planarbete påbörjas omgående. En markanvisningstävling bör kunna startas inom ett halvår från beslut i exploateringsnämnden om miljöspetsområden.
- **Omfattning** – Projekten som föreslås är avgränsade småskaliga projekt. Det är bra att pröva nya lösningar i mindre skala.

### **Förslag 1 till miljöspetsområde – projekt Ordenskapitlet i Nockebyhov**

- **Lokalisering** - Området ligger i västra Nockebyhov intill Judarskogens naturreservat som är ett Natura 2000-område. Det ligger vid Gubbkärrsvägen, nära

Nockebyhovsskolan och ett koloniområde. Föreslagen bebyggelse ansluter till och kompletterar befintlig bebyggelse från 1950-talet. Platsen har höga ekologiska värden och bjuder på extra utmaningar i att bevara områdets funktion som ekologiskt spridningssamband.

- **Tidplan** – Området ingår i det program för Västra Nockebyhov som SBN har tagit beslut (2013-03-07) om att gå vidare med för detaljplaneläggning. Detta gör det möjligt att direkt efter en markanvisningstävling kunna påbörja detaljplanearbetet. Markanvisningstävling för Ordenskapitlet miljöprojekt planeras till april 2014.
- **Omfattning** – I programmet föreslås två mindre flerbostadshus på denna plats. I det fortsatta arbetet kommer kontoret att utreda platsen närmare. Slutlig utformning av bebyggelsen kommer att prövas i detaljplanearbetet.



## Förslag 2 till miljöspetsområde – projekt Snösätra i Rågsved

- **Lokalisering** – Snösätra är ett projekt i **södra Rågsved** intill Bjursätragatan och Rågsveds friområde. Det är ca 700 m till Rågsveds tunnebanestation. Rågsved byggdes ut under 50-talet och består nästan uteslutande av flerfamiljshus. Det finns ett stort behov att få till attraktiv och intressant bebyggelse i Rågsved. Miljöspetsatsning skulle kunna vara en sådan satsning som bidrar till att öka intresset för området och samtidigt ta tillvara det stora odlingsintresset i området.  
Platsen som föreslås för projektet är idag naturmark. Placeringen av byggnader föreslås dock ske på ett sådant sätt att de mest värdefulla miljöerna sparas.
- **Tidplan** – Det finns ett övergripande program ”Sambandet Högdalen – Farsta”, där Snösätra området ingår. I oktober 2012 ingick området i en markanvisningstävling för stadsvillor. Tävlingsförutsättningarna var priset. Ingen byggherre lämnade anbud på stadsvillorna. I och med att det redan finns ett program finns det bra förutsättningar att snabbt kunna gå vidare med markanvisningstävling för miljöspetsprojekt. Markanvisningstävling för Snösätra miljöprojekt planeras till februari/mars 2014.
- **Omfattning** – Projektets geografiska omfattning markeras på nedanstående karta. Antal lägenheter och antal hus lämnas öppet i tävlingen.



## Förslag till miljökriterier

Nedan redovisas vilka projektspecifika miljökrav och tävlingskriterier som föreslås gälla för respektive projekt. För övrigt ställs samma krav som för all annan exploatering i staden. Exempel på sådana krav är Stockholmsmodellen för buller och miljömål i Stockholms miljöprogram 2012-2013 där bl.a. följande två krav pekas ut för markanvisningar på stadens mark:

- **Materialkrav** - enligt stadens miljöprogram 2012-2015 – kap ”2.2 Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska”
- **Hållbar energianvändning** – utifrån stadens miljöprogram 2012-2015 och enligt ”Exploateringsnämndens handlingsplan Stadens energikrav vid markanvisningar”.

## Miljökriterier för projekt Ordenskapitlet i Nockebyhov

### Projektspecifika allmänna krav

Det är viktigt att miljöspetsprojekten kan uppvisa en bärande idé och innovation beträffande projektet som helhet. För att få till bra helhetslösningar är det viktigt med god arkitektur. I markanvisningstävlingen anges därför krav för god arkitektur som ska uppfyllas. Kraven formuleras utifrån följande kvaliteter:

- Bärande idé och innovation
- Arkitektonisk kvalitet
- Stadslivs- och upplevelsekvaliteter
- Boendekvaliteter

### Projektspecifika miljökrav

- **Miljösäkring** – för att uppnå bra resultat i en satsning på miljöspets behövs organisation och struktur för miljösäkring. Samma krav på miljösäkring som för NDS.
- **Hållbart vatten- och avloppssystem** – delar av kraven i NDS miljöprogram men med viss justering för att kunna fungera utanför NDS.
- **Ekosystem** – För att minimera de negativa effekterna av intrånget i det ekologiska sambandet ställs krav på att använda en platsspecifik grönytefaktor vid planeringen av kvartersmarken.
- **Krav för miljöanpassad byggnad** - enligt NDS miljöprogram – exklusive energi och klimatkrav på materialval kommer som föreslås utgöra tävlingskriterium.

- **Hållbart återvinningssystem** – vissa principer enligt NDS miljöprogram.

### **Tävlingskriterier för markanvisningstävlingen**

- **Tävlingskriterium 1 - låg energianvändning** – tregradig poängskala där lägsta poäng utgör baskrav enligt NDS energikrav och högsta poäng innebär 45 kWh/m<sup>2</sup> vilket är för Svenska förhållanden ett mycket tufft krav att klara.
- **Tävlingskriterium 2 – lokal produktion av förnybar energi** – tregradig poängskala där lägsta poäng motsvarar NDS kravnivå och högsta poäng motsvarar mer än dubbelt så bra jmf med NDS. Om byggherren kan redovisa ett koncept som innebär att byggnaden får en prestanda motsvarande plushus är det möjligt att få en extra bonuspoäng.
- **Tävlingskriterium 3 – energianvändning och CO<sub>2</sub>-emissioner av materialval.** Livscykelanalys (LCA) av åtgången energi i och CO<sub>2</sub>-emissionerna från inbyggda material avseende råvaruhantering, materialtillverkning, transporter, byggproduktion samt avfallshantering. Öppen poängskala där förslagen värderas sinsemellan och det bästa förslaget får högst poäng.

Viktigt i sammanhanget: Ett LCA verktyg för arbetet i NDS är under framtagande i samarbete med KTH. Verktöget används i samband med markanvisningstävlingen Brofästet/NDS som ett första steg mot småskaliga miljöspetsområden. Verktöget ska användas av byggherren i samband med tävlingsbidraget.

### **Miljökriterier för projekt i Snösätra i Rågsved** **Projektspecifika allmänna krav**

Det är viktigt att miljöspetsprojekten kan uppvisa en bärande idé och innovation beträffande projektet som helhet. För att få till bra helhetslösningar är det viktigt med god arkitektur. I markanvisningstävlingen anges därför krav för god arkitektur som ska uppfyllas. Kraven formuleras utifrån följande kvaliteter:

- Bärande idé och innovation
- Arkitektonisk kvalitet
- Stadslivs- och upplevelsekvaliteter
- Boendekvaliteter



### Projektspecifika miljökrav

- **Miljösäkring** – för att uppnå bra resultat i en satsning på miljöspets behövs organisation och struktur för miljösäkring. Samma krav på miljösäkring som för NDS.
- **Hållbart vatten- och avloppssystem** – delar av kraven i NDS miljöprogram men med viss justering för att kunna fungera utanför NDS.

### Tävlingskriterier för markanvisningstävlingen

Byggherrarna ska föreslå olika åtgärder som skapar förutsättningar för självförsörjning – genom odling, att odling kan ske med hjälp av förnybara energilösningar, att frukt och grönsaker kan långtidsförvaras att skapa förutsättningar för lång odlingssäsong. Kretsloppslösningar ska eftersträvas.

- **Tävlingskriterium 1–Hur stor odlingsbar ytan** som inryms i projektet – kriteriet sätts upp som bla odlingsbar yta (m<sup>2</sup>) per bostadsyta– tregradig poängskala används för utvärdering. Jorddjup är ett av kriterierna som anges som kravspecifikation.
- **Tävlingskriterium 2 - Lång odlingssäsong** – yta som kan odlas i växthus. Driften av växthus bör ske med lokalproducerad förnybar energi och för detta sätts kriterium för andel av energianvändningen till växthuset som är förnybar och producerad inom fastigheten.
- **Tävlingskriterium 3 - Vattensnål odling** – för bevattning bör användningen av regnvatten optimeras. Tregradig poängskala utifrån hur stor andel av takdagvattnet som kan återanvändas för odlingarna.
- **Tävlingskriterium 4 - Långtidslagring av grönsaker** mm. Poäng ges utifrån lagringskapacitet (matchar tillgänglig odlingsyta) och kvalitet (att utrymmet ges rätt klimat för lagring).
- **Tävlingskriterium 5 - Kretslopp** – åtgärder som minimerar tillförsel av växtnäring utifrån – resurser som uppstår lokalt tas tillvara.

## **Genomförande av markanvisningstävlingar för miljöspetsområden**

### **Markanvisningstävling**

För att få fram intressanta miljöspetsprojekt föreslår kontoret att markanvisningstävlingar utifrån hållbarhetskriterier genomförs. För att kunna utvärdera och jämföra olika byggherrars förslag har kontoret gjort bedömningen att det krävs tydliga tävlingskriterier som är kvantifierbara och mätbara. För de föreslagna miljöspetsområdena föreslår kontoret olika miljöprofil med olika kriterier. Detta för att förutsättningarna för de områden som valts är olika, men det är också av intresse att testa olika miljöprofiler.

För utvärdering av förslagen som kommer in föreslås en jury bestående av stadens experter. En grupp med externa nationella experter inom de olika miljöaspekter som ska bedömas i tävlingen kopplas som stöd till juryn.

Även i projekt NDS planeras en markanvisningstävling där hållbarhetskrav utgör tävlingskriterier. Projekt som valts ut ligger i deletapp Brofästet i Hjorthagen. Erfarenheterna från NDS markanvisningstävling för miljöspetsprojekt kommer att tas tillvara vid genomförandet av markanvisningstävlingarna för de två miljöspetsprojekten i Rågsved och Nockebyhov

### **Tidplan**

Exploateringskontorets tre planerade markanvisningstävlingar för miljöspetsprojekt planeras så att NDS får börja och på detta sätt ge erfarenheter till de andra två miljöspetsprojekten. Tidplanen sätts också så att markanvisningstävlingarna genomförs vid olika tidpunkter för de tre projekten för att undvika att de konkurrerar med varandra.

Exploateringskontoret föreslår följande grova tidplan för genomförande av markanvisningstävlingar:

- November 2013 (förutsatt att tävlingsunderlagen är klara)  
- för Brofästet i NDS
- Februari/mars 2014 – för Snösätra i Rågsved
- April 2014 – för Ordenskapitlet i Nockebyhov

För att ge Bolagen tillräcklig tid att ta fram underlag till markanvisningstävlingen föreslås 2-3 månader för tävlingen.

## **Exploateringskontorets förslag**

Utifrån exploateringskontorets uppdrag att ta fram ett antal småskaliga miljöspetsområden föreslår kontoret följande inriktning:

- Två miljöspetsområden väljs i ytterstad - Snösätra i Rågsved och Ordenskapitlet i Nockebyhov.
- De två miljöspetsområdena föreslås få lite olika miljöspetsprofil – Ordenskapitlet har fokus på energi och klimatpåverkan medan Snösätra har inriktning på urban odling. Dessutom föreslås att hållbarhetskraven från NDS så långt det är möjligt ska utgöra baskrav i miljöspetsprojekten.
- Tidsmässigt ligger båda projekten bra till för att snabbt kunna starta. Markanvisningstävlingarna planeras genomföras under första halvåret 2014. Erfarenheterna från NDS planerade markanvisningstävling i Brofästet med hållbarhetskrav som tävlingskriterier hinner då också tas tillvara.

Exploateringskontoret ser positivt på att miljöprofilsarbetet sprids i staden och att mindre miljöspetsatsningar kan komma till stånd. Det är viktigt att erfarenheterna från varje miljöspetsprojekt dokumenteras och återförs till stadens övriga projekt. Där är också viktigt att utvärdera resultatet av att använda markanvisningstävlingar för att få fram intressanta miljöspetsprojekt och om detta är något som skulle kunna tillämpas i fler projekt.

**Slut**