

Underlag för jämförelseförfarande

Den här blanketten är ett inlämningsdokument i Jämförelseförfarande inför direktanvisning av kontor, handel och bostäder i Valparaiso. Blanketten ska fyllas i och skickas in som ett samlat dokument på 11 sidor enligt instruktioner i inbjudan. De gråa fälten fylls i digitalt i punktstorlek 12 och får inte utökas. De tre bilagorna fylls i längst ned i dokumentet. Hjälptexter för respektive stycke nås via infoknappen.

Vision för Valparaiso

Valparaiso ligger mitt i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i läge som binder samman Gärdet med hamnen och Värtaterminalen.

Med utgångspunkt i Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsarbete vill staden utforska hur vi tillsammans kan bygga framtidens hållbara stadsmiljö med ett stort fokus på innovation, kultur, stadsliv och högklassig arkitektur.

Platsens förutsättningar är komplexa där läget invid hamnen, rangerbangården och Norra länken kräver nytänkande och en drivkraft att skapa en stadsmiljö som ska vara attraktiv och integrerad med infrastrukturen i flera höjdlägen, där även mörka ytor får ett levande innehåll.



Ortofoto över aktuellt område för markanvisning.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se



Beskrivning av Bolaget

CONVEA AB Vår historia tog sin början för 10 år sedan. En viktig del av vårt dna handlar om blandstadens betydelse för stadsutveckling. Vi drivs av att skapa levande närområden, platser där människor känner tillhörighet. Vår övertygelse är att levande närområden skapar bättre städer, där samverkan mellan offentlighet, näringsliv och akademi är avgörande. Convea är ett aktiebolag och joint venture mellan Alecta och Nordr, två parter som kompletterar varandra i affär, genomförandekraft och värdegrund. Vår ambition är att både agera långsiktigt och tänka nytt. Samtidigt. I vårt samarbete delar vi på beslutfattande, risker, kostnader och vinster. Via samarbetsavtal är också vår byggpartner Veidekke en del av teamet.

Alecta fastigheter AB är ett helägt dotterbolag inom Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt. Det sistnämnda är det bolag som är part i Convea och som ansvarsfullt ska förvalta pensionstillgångar om 1200 mdr SEK. Alecta Fastigheter, som bildades 1 januari 2021, är ett av Sveriges största fastighetsbolag och det bolag där allt faktiskt arbete och förvaltning sker inom Convea. Dagens innehav med kontor, handel, hotell och samhällsfastigheter värda 46 miljarder ska växa kraftigt de kommande åren. Alecta Fastigheter är ett långsiktigt och framtidsorienterat fastighetsbolag som ska bidra till stadens, platsens och fastigheternas resilienta och långsiktiga utveckling och ge god avkastning till Alectas pensionssparare. Alecta Fastigheter har en årlig projektvolym om cirka 1 mdr SEK, i befintligt fastighetsbestånd uppgående till cirka 40 mdr SEK. **Nordr Sverige AB** är sedan 2020 ett fristående aktiebolag sprunget ur Veidekke. Nordr förvärvar mark eller bebyggda fastigheter och utvecklar nya bostäder, främst i snabbväxande städer i Sverige och Norge. Företaget har en markportfölj om 18 500 enheter och försäljningsvärde om cirka 100 mdr SEK. Nordr tar en aktiv roll i utvecklandet av fastigheter och områdena runt omkring dem. Nordr har ett ambitiöst hållbarhetsarbete med målet att sänka sina klimatgasutsläpp med 40 procent till 2025. Företaget var det första byggföretaget i Norden att få en flerfamiljsbostad Svanen-märkt. Inom Nordr-koncernen finns stor kunskap att bygga hus i trä med hög hållbarhetsprofil. Nordr har en pågående årligt rullande projektvolm om cirka 10 mdr NOK. **Veidekke** är Skandinaviens fjärde största bygg- och anläggningsföretag med en total omsättning på ca 38 mdr NOK. I Sverige har företaget ca 2200 anställda och en omsättning på ca 12,2 mdr SEK (2020). Proaktivt och långsiktigt hållbarhetsarbete är en viktig del av Veidekkes samhällsansvar och grundläggande värderingar och företaget har därför anslutit sig till FN:s 17 hållbarhetsmål.



Beskrivning av Bolagets arbetsmetodik samt ambition gällande rollen som Ankarbyggaktör

Vår ambition som ankarbyggaktör är hög. Genom att Alecta Fastigheter verkar i 100-årsperspektivet, kan Convea ta ett långsiktigt ansvar, främja hållbarhet på riktigt, skapa framtidstro och trygghet. Ett nära samarbete med staden och andra parter är både i ett kort- och långsiktigt perspektiv avgörande, dvs från tidig aktivering av platsen till förvaltning. Långt innan exploateringen tar fart vill vi därför tillsammans med staden skapa förutsättningar för att omdana platsen och förflytta allas vårt mind-set för vad Valparaiso kan vara. T ex genom en container-park med pop-up restauranger, stadsodlingar och olika events, i anslutning till det fina kommunalhuset.

Vi arbetar i en **matrisorganisation**, där alla intressenter finns representerade (t ex Stockholms stad, ankarbyggaktör, entreprenör, akademi, berörda myndigheter och företag samt andra byggherrar) med tydlig rollfördelning och uppdragsbeskrivning. Styrgruppen är beslutsfattare och säkerställer måluppfyllnad av visionen. Till hjälp har denna utskott som bereder sakfrågor till workshops och beslutsmöten i styrgrupp. I realltidslabb undersöker vi väl utvalda frågeställningar sett från ett framtids- och stadsbyggnadsperspektiv.

Vår arbetsmetodik har visionen som nav. Utifrån "En mänsklig hamnstad - genom hela livet" arbetar vi alla i samma riktning, mot ett och samma övergripande mål. Vårt angreppssätt tar oss från nuläge, via detaljplan, till genomförande och förvaltning, i god samverkan och i samråd med staden. Med utgångspunkt från gällande styrdokument såsom hållbarhetsprogram, stadens arkitekturprogram och program för Norra Djurgårdsstaden omfattar vi området, dess utmaningar och möjligheter.

Genom att ta tillvara och återbruka all kunskap och utredningar som redan gjorts för Valparaiso kan vi snabbare höja nivån för projektet. Med människan i fokus skapas förutsättningar för vår strategiska planering. Genom intervjuer, workshops, forskning, **tidig aktivering av platsen** och **realltidslabb** vill vi på riktigt förstå vad som lägger grunden för människors välbefinnande. Dessa insikter omsätts sedan i tilltalande arkitektur, väl fungerande infrastruktur i alla led och mellanrum som kittlar och skapar utforskarlust.

Fem faser för framtida generationer. I fas 1 **analys och scenarioutveckling** målsätts visionen och med datadriven analys görs ett antal olika scenarios för exploatering. I fas 2 **strategier** visar vi på en helhetssyn som översätts till arkitektur, tids- och etappplan samt designprinciper i linje med stadens arkitekturprogram. Fas 3. Arbetar vi med **framtagande av detaljplan**. Fas 4 handlar om **genomförande** vid antagen detaljplan, med markanvisning och nya samarbeten som följd. Fas 5 är långsiktig och aktiv **förvaltning**, med framtida generationer i sikte.

Beskrivning av platsens utmaningar

Valparaiso i Stockholm är ett barn av sin tid. Idag en tom och öde plats med barriärer, nivåseparering - som medför mycket mörka ytor samt buller från hamnen och infrastrukturen runt omkring. En plats helt utan blågröna strukturer och biodiversitet. Avskuren från sin omgivning av infrastruktur i flera led, tung trafik, hamnverksamhet och internationellt vatten. En plats där stora mängder människor snabbt passerar, en plats utan mänsklig skala. Där avsaknad av syfte och mål som destination är påtaglig. Här finns idag ingen anledning att stanna.

På grund av nämnda utmaningar och barriärer är det svårt att tillskapa en tillräcklig mängd bostäder på platsen. I och med dessa komplexa förutsättningar finns risk att för få bostäder tillskapas, något som kan leda till att Valparaiso blir en ”spökstad”, som endast lever under kontorstid och i pandemins spår - knappt det. På grund av sin storlek behöver Valparaiso ett befolkningsunderlag och ett innehåll som gör att platsen kan leva under dygnets alla timmar.

En allmän utmaning är klimatet där t ex forskningen idag 2022 pekar på att det 2030 kommer finnas mer plaster i Östersjön än fiskar. Detta måste vi förhindra. Ingen kan göra allt, men alla kan göra något. Vi vill därför när vi utvecklar Valparaiso, omhänderta plaster från Östersjön och omvandla till byggnadsmaterial.

Bryta barriärer, bärande idéer

”5-minutersstaden” med multi-use och hybrid-lokaler. En levande stadsdel över dygnet och året med många skalor och funktioner. En vardag med enklare val för ett hållbart liv.

”Möta Utmaningar” genom arkitektur som absorberar buller, infrastruktur och nivåskillnader skapas också kopplingar för hantering av logistik och flöden. Blågrön-design hanterar hundraårsregn och extrem hetta.

”Aktivera mörk BTA” i mörka ytor har Valparaiso som de flesta hamnstäder i världen ett akvarium, vi kallar det AI-kvarium. Dyk ner i en virtuell värld och lär dig mer om livet under vattnet, som del av vårt kretslopp. I mörk BTA finns även framtidssäkrad lokal produktion samt verkstäder för områdets hantverksbutiker, stadsodling, digitala labb, verkstäder, återbruk, idrott, konst, musik och kultur.

”Koppla med omgivning” En grön, levande, trygg hamnstad i mänsklig skala där infrastrukturen naturligt binder samman och kopplar ihop Valparaiso med Gärdet, Södra Värtan och Hjorthagen.

 **Projektidé**

Valparaiso i Chile är en av världens lyckligaste städer. En levande, urban, färgstark och dynamisk plats. Med inspiration från andra hamnstäder i världen vill vi ladda Valparaiso Stockholm med samma kraft och självförtroende men också värna historien, människan och lärandet. Kan vi t ex använda lyckoforskningen i stadsplaneringen i syfte att höja livskvaliteten för verksamma, boende och besökare?

Conveas projektidé har framtida generationer i sikte, därför vill vi utvecklas med hjälp av det kontinuerliga **lärandet**, forma **den urbana byn** och **bryta barriärer**. Visionen är **en mänsklig hamnstad – genom hela livet**. Vi kallar det Re:charge Valparaiso. Re:charge You.

För att skapa detta måste vi ge plats för kontor, fler bostäder, ett destinationshotell byggt i trä men också handel tillsammans med kultur, utbildning och idrott. Detta ger förutsättningar för en levande blandstad. Genomtänkt utformning av kvarter skapar naturliga mötesplatser och stråk, men också gröna punkter och torg. Ett levande stadsrum där cyklister och gående får återerövra de platser där biltrafiken och tung industri tidigare haft företräde.

Anta utmaningar genom lärande Vi löser inte framtidens utmaningar med enbart ett här-och-nu-tänk. Vi måste också föra samtalet utifrån ett framtidsperspektiv. För vi tror att genom innovation och samskapande kan vi utmana dagens stadsutveckling. Detta genom innovativa angreppssätt i syfte att främja kreativitet, hållbarhet, mångfald och en dynamisk stadsbild. I olika realtidslabb testar vi därför tillsammans med **RISE** och **Stockholm Exergi** ny teknik, nya material och forskning där insikter sedan omsätts i projektet. Vilken roll spelar t ex vertikal 3D fastighetsbildning, pandemianpassning, materialforskning och innovativa byggnadsmaterial för detta? Hur kan vi genom utveckling av ekosystemtjänster bidra till kretsloppet? Exempel på våra realtidslabb: **Foodtech** - som främjar cirkulär konsumtion, nyttjande av överskottsvärme, stadsodling. **Vägen till klimatneutralitet** – CO2 neutrala i bygg- och förvaltningsfasen, **sponge cities**. **Lyckoforskning**. Attraktiva **ljudmiljöer** och **mikroklimat**.

Den urbana byn. Vi skapar en plats där vi kombinerar den klassiska bykänslan med livet i den uppkopplade staden, där allt inte bara byggs på trender som går ur tiden. Vi ser det lite som att resa tillbaka i tiden och in i framtiden. Samtidigt. "It takes a village to raise a child". En levande gemenskap, meningsfullhet och att kunna göra gott är bärande tankar i vår by. En plats med större förutsättningar till lycka och välmående för alla skeden i livet. Vare sig du är nybliven förälder, tonåring, i medelåldern eller pensionär så känner du dig hemma och hittar aktiviteter och samröre med andra. Oavsett om du bor, verkar eller besöker platsen. Vi kallar det back-to-basic.

Stockholm den 11 januari 2022

Ort och datum

ann-sophie.forsberg@nordr.com

E-post

+46 70 797 54 01

Telefonnummer

Ann-Sophie Forsberg

Namn



Namnsteckning

Via fullmakt.

Information till ifyllnad av blanketten

Stockholm stad utgår vid markanvisning från stadens markanvisningspolicy och övriga styrdokument i staden såsom översiktsplanen och budgeten.

Markanvisningspolicyn redovisar också utgångspunkter för val av byggaktörer. Staden tar bland annat hänsyn till byggaktörernas ekonomi och stabilitet. Det vägs också in hur Bolagen uppfyllt stadens markanvisningspolicy i tidigare projekt. Genom att fylla i detta formulär får staden ett underlag för jämförelse mellan de byggaktörer som är intresserade av markanvisning på den aktuella platsen och vad de vill göra på platsen. Underlaget ligger till grund för val av ankarbyggaktör som tillsammans med Staden får driva detaljplanen fram till samråd.

Beskriv Bolaget

- Bolagets storlek, affärsidé, produktion och ekonomiska kapacitet
- Projektorganisation
- Ekonomiskt upplägg i det fall att flera bolag är gemensamt sökande.
- Pågående projekt i Stockholms stad
- Pågående projekt i andra kommuner
- Annan relevant info om företaget så som t ex speciell inriktning, ekonomi etc.

Bolagets arbetsmetodik samt ambition gällande rollen som Ankarbyggaktör

Beskriv hur Bolaget i den aktuella markanvisningen ska säkerställa ett gott samarbete med staden och övriga aktörer inom området. Ge förslag på arbetsmetodik samt ansvarsfördelning.

Beskriv platsens utmaningar

Beskriv platsens kontext utifrån barriärer, historia och stadsbild. Beskriv hur föreslaget projekt kan bidra till att stärka upplevelsen av platsen och Stockholm och hur platsen påverkas av den föreslagna byggnationen.

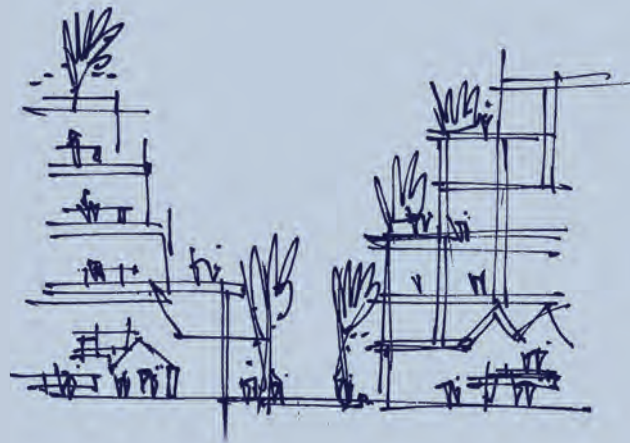
Projektidé

Beskriv en projektidé och en stadsstruktur på en översiktlig nivå, t.ex. funktioner, bärande idéer och upplevelsevärden. Beskriv projektets innehåll och vad det kan bidra med till det som redan finns i närområdet. Beskriv arkitektonisk idé/gestaltningsprinciper. Kommentera kring genomförande frågor där det är relevant för projektidén och platsen.

Komplettera med principskiss/diagram/plan som beskriver projektidén på en eller två A4, Bilaga 1.

Referensprojekt

Referensprojekt bifogas inlämningsblanketten och ska vara relevanta utifrån platsens förutsättningar. Minst ett referensobjekt ska vara genomfört. Båda referensprojekten ska beskrivas på maximalt två A4, Bilaga 2.



5-minutersstaden

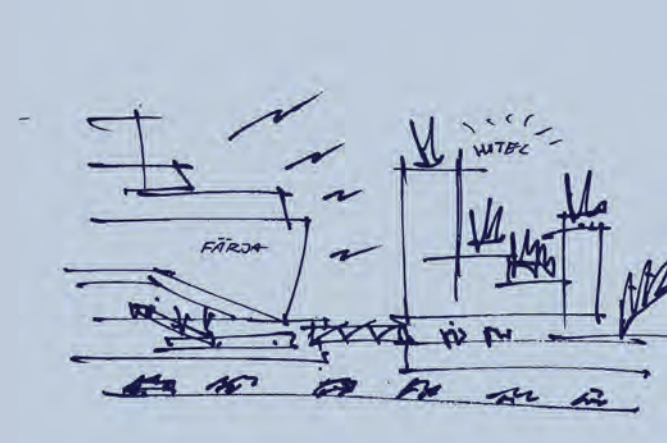
Multi-use och hybrid-lokaler/ levande över dygnet och året/ många skalor och funktioner/ enklare vardag – enklare val/ hållbart liv.



Aktiverade ytor, Wolfsburg Innovation City, HL



Kulturarena High-tech, Wolfsburg Innovation City, HL



Möta utmaningar

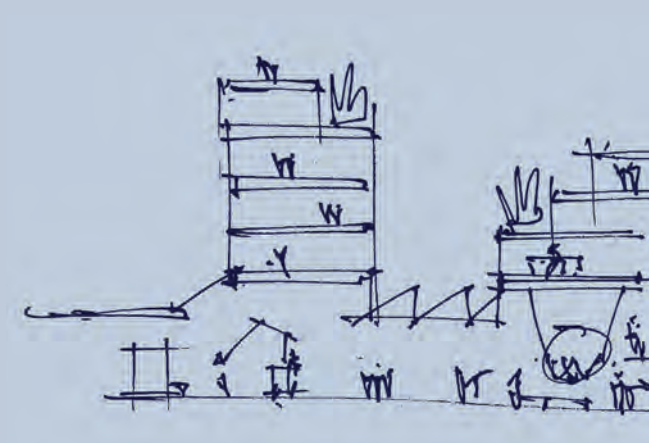
Nivåseparering/ kopplingar, logistik och infrastruktur/ buller/ storskalighet/ hundraårsregn och extrem hetta



Destinationshotell Valparaiso, Toronto East harbour, HL



Gröna vertikala kopplingar, Toronto, East Harbor, HL



Aktivera mörk BTA

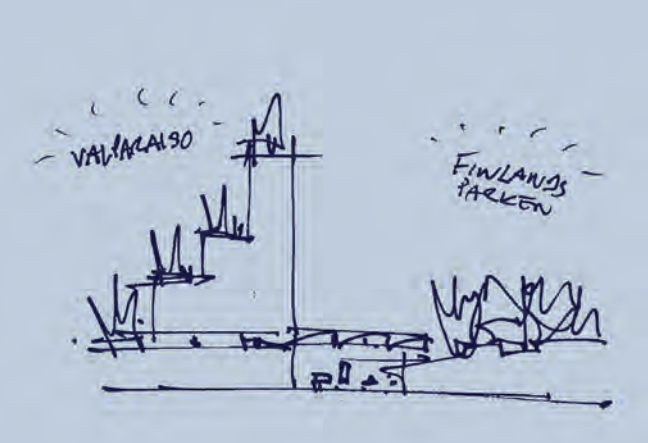
AI-kvarium/ framtidsäkrad småskalig produktion/ digitala labb/ foodtech/ marknader, hantverk, verkstäder/ återbruk/ idrott/ konst/ musik/ kultur.



Uppbruten mörk BTA, Wolfsburg Innovation City, HL



Nya möten med vattnet, Lindesnes, Snöhetta

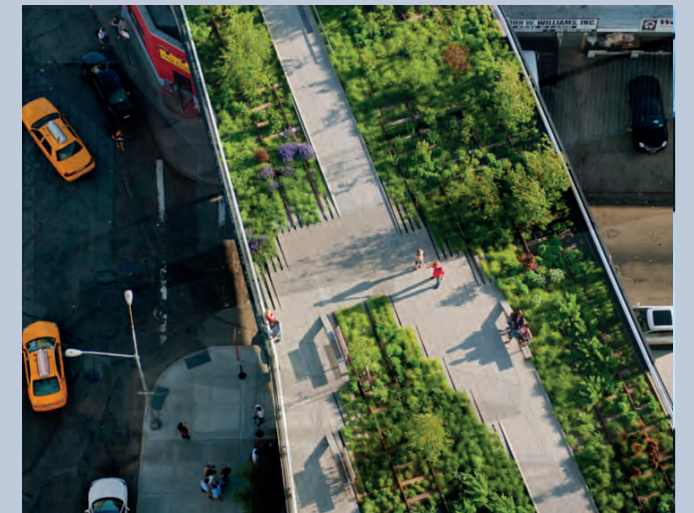


Koppla med omgivning

En grön, levande, trygg och mänsklig hamnstad där infrastrukturen naturligt binder samman och kopplar ihop Valparaiso med Gärdet, Södra Värtan och Hjorthagen.

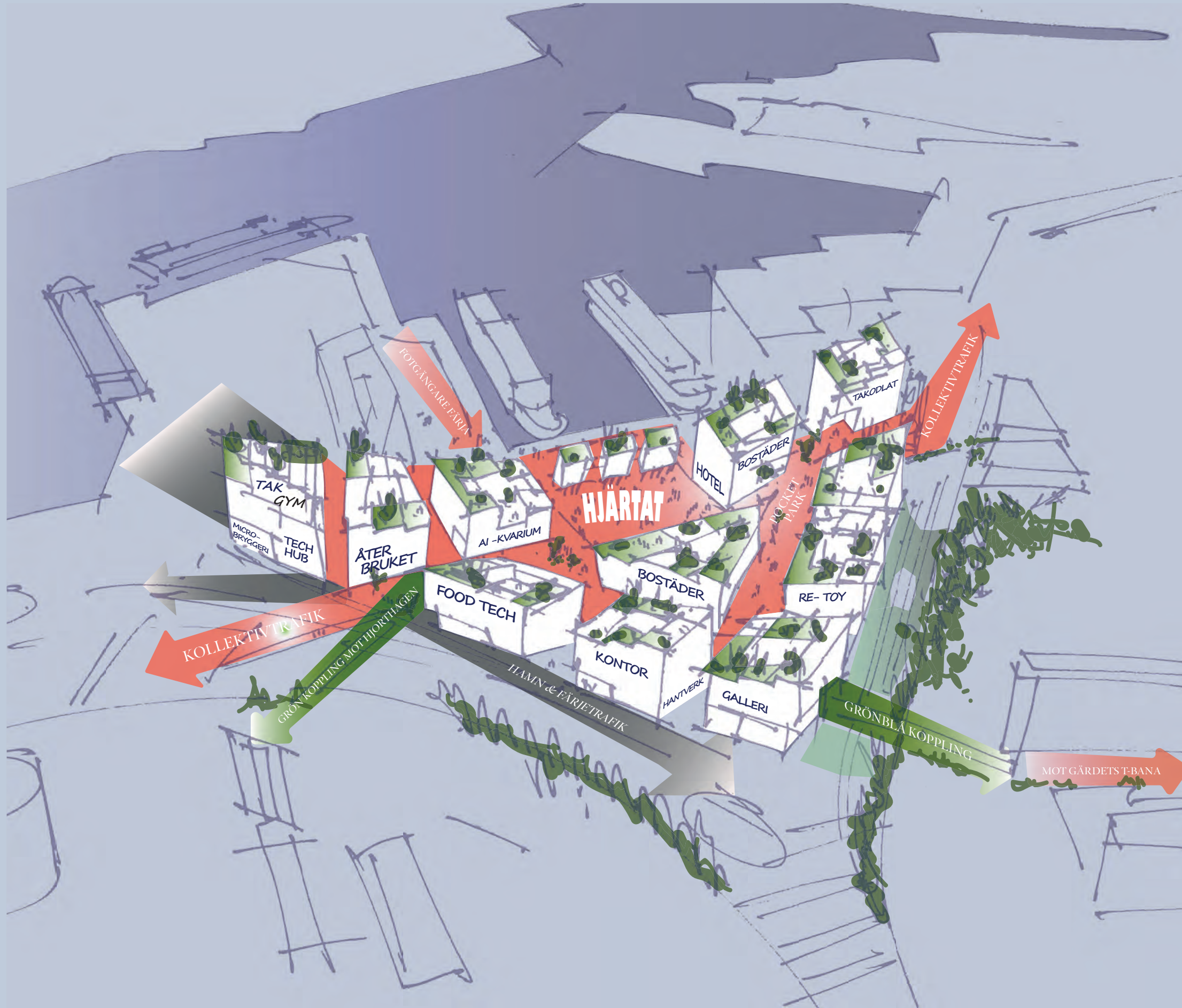


Vertikala kopplingar, i flera höjdlägen, Solna Exchange, HL



Grön koppling, High Line, NYC, Piet Oudolf

En mänsklig hamnstad - genom hela livet!



Variationsrik arkitektur, Vallastaden, Okidoki



Aktiva tak, Kaparen, Okidoki



Hjärtat i stadsdelen, Bomässa 2017, Okidoki



Kommunalhuset i Värtahamnen får nytt program



Arkitekturen absorberar infrastrukturen

REFERENSPROJEKT 1:
Sjølysterstranda, Oslo

Vid Skøyen väster om Oslo vid Hoffselvens utlopp ligger Sjølyststranda, under 1700-talet en hamnstad för segelfartyg. I mitten på 1800-talet tog industrialiseringen fart och fler och fler verksamheter etablerades i området bland andra en ny järnvägsfabrik. På 1960-talet drogs E18 genom området, en av Norges första fyrfiliga motorvägar och vid projektstart en av de mest trafikerade. Med utgångspunkt i dessa förutsättningar beslutade Oslo kommun att området skulle utvecklas till en levande stadsdel med kontor, handel och bostäder.

Nordr deltog i hela detaljplanarbetet, norska reguleringsplanen, och Veidekke genomförde all utbyggnad med samordning och samverkan med Oslo kommun, Statens vegvesen, Norges vägmyndighet och övriga aktörer.

Projektet var mycket komplext med läget mellan järnväg för pendeltåg, flygtåg och rikståg, vägtrafiknod samt direkt närhet till hamnen. Utmaningen var att förvandla en trafikplats till en levande stadsdel för dygnets alla timmar. Lösningen blev en överdäckning av E18 varpå en sammanhållen, grön och levande stad intill fjorden skapades. Hållbarhetsprofilen följde Oslo kommuns dåvarande krav och en stor del av projektet var att återskapa höga natur- och rekreationsvärden. Intresset för området och projektet har varit stort, bland andra besökte en delegation från Stockholms stad platsen 2012 och 2013.

TID: 1999 - 2008

TOTAL VOLYM: 100 000 kvm

ANDEL KONTOR & HANDEL: 55 000 kvm

ANDEL BOSTÄDER: 45 000 kvm

ARKITEKT: LPO arkitektur & design AS

REFERENT: Andreas Vaa Bermann, Head of Area Development Oslo kommune

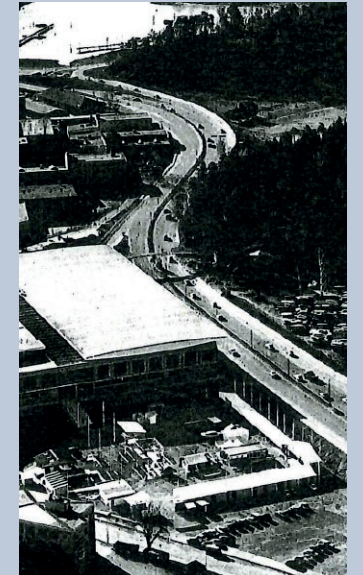
TELEFON: +47 900 81 641

E-POST: andreas.vaa.bermann@pbe.oslo.kommune.no

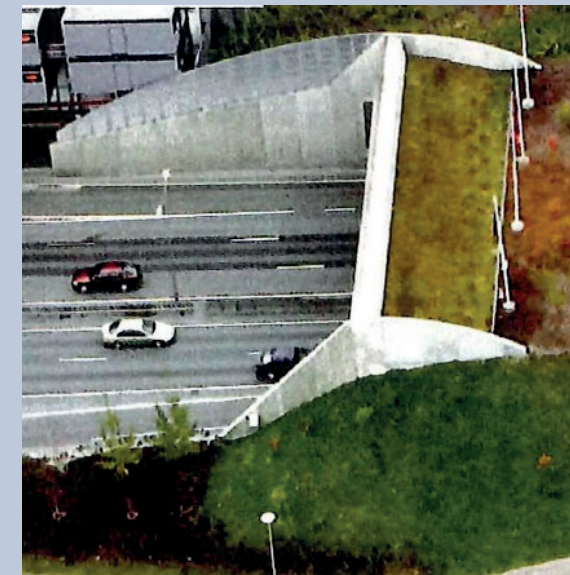
Bilaga 2



Komplexitet mellan järnväg, vägtrafiknod och hamnen.



E18 1960.



Hållbarhetsprofil enligt Oslo kommuns hållbarhetskrav.



Överdäckning av E18 till en grön och levande stadsdel.



REFERENSprojekt 2: Södra Hagalund, Solna

Utveckling av en ny stadsdel i Hagalund, Solna. Invid den nya tunnelbanestationen Hagalund skapas en inkluderande stadsdel med kontor, handel och bostäder. Konceptet bildar nytt offentligt rum för besökare, arbetande och boende. Nordr aktiverar gatuplan och torg placerade i direkt anslutning till den nya stationen för gula tunnelbanelinjen som förbinder T-Centralen och Odenplan med Arenastaden.

Som ensamt utsedd utvecklare via markanvisning har Nordr aktivt deltagit i och ansvarat för planarbetet med samtliga utredningar och all samordning med övriga aktörer så som FUT, Trafikverket och Solna Stad. Detaljplanen antogs i februari 2021.

Projektet är komplext i och med läget direkt ovanpå den nya tunnelbanelinjen och stationen där det under projektets gång ligger arbetstunnlar under och styr utbyggnadsordningen. Komplex är också närheten till järnvägen och den angränsande Solnavägen som tidigare var trafikled för farligt gods och nu byggs om till stadsgata av Solna Stad. Vi förväntas tillträde till marken 2025 för utbyggnad av kontor och bostadskvarter. Med hög miljöprofil planerar vi för Breeam och WELL-certifiering för kontor och Svanen miljömärkning av bostäder.

TID: 2016-pågående

TOTAL VOLYM: 77 000 BTA

ANDEL KONTOR & HANDEL: 34 000 kvm

ANDEL BOSTÄDER: 43 000 kvm

ARKITEKT: BSK Arkitekter AB

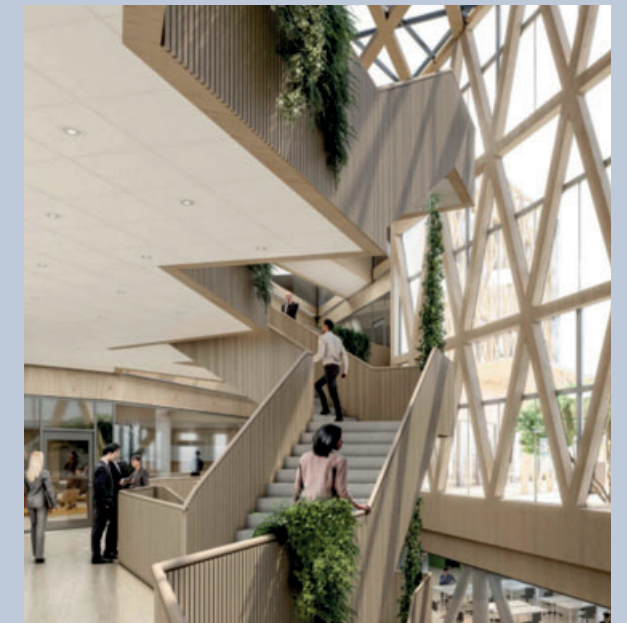
REFERENT: Ann-Christine Källeskog, Plan- och byggchef, stadsarkitekt Solna Stad

TELEFON: 073-660 94 45

E-POST: ann-christine.kalleskog@solna.se



Inkluderande stadsdel med kontor, handel och bostäder.



Breeam och WELL-certifiering för kontor.



Komplext läge invid Solnavägen, Järnväg och ovanpå ny T-station.