



Anbudsperioden löper
mellan 25 mars och 2 maj 2022.

INBJUDAN TILL MARKANVISNINGSTÄVLING TVÅ INDUSTRIOMRÅDEN SAMT UTBYGGNAD AV GATA, IGELBODA

INNEHÅLL

4 INLEDNING

5 FÖRUTSÄTTNINGAR

8 ANBUDSPROCESS



Vy över Igelboda, Saltsjöbaden

VÄLKOMMEN

Vi i Nacka kommun vet att många Nackabor vill arbeta närmare hemmet och för att möta det behovet behövs fler företag och bra förutsättningar för de befintliga Nackaföretag som vill växa. Därför jobbar vi aktivt för att hitta lösningar för att tillgodose företagarnas behov av citynära mark och på så sätt skapa fler lokala jobb i Nacka.

Anders Börjesson, etableringsdirektör Nacka kommun

I Fisksätra, strax väster om Saltsjöbanan, har Nacka kommun bestämt att genomföra en markanvisningstävling avseende två tomter i Igelboda för småindustriändamål.

Syftet med markanvisningstävlingen är att hitta en köpare som på bästa möjliga sätt kan förvalta området och bidra till att skapa fler lokala jobb och till att det lokala näringslivet utvecklas positivt.

I detta första skede bjuds företagare in för att presentera förslag för hur området kan utvecklas för att på bästa möjliga sätt stödja det övergripande syftet med markanvisningstävlingen. Efter utvärdering av inkomna förslag kommer Nacka kommun teckna markanvisningsavtal med vinnande anbudsgivare.

Som del av utvecklingen av tomterna kommer en ny tillfartsgata att behöva anläggas. Det är Nacka kommuns ambition att detta arbete ska utföras av köparen.

Utvärdering av inkomna anbud kommer att ta hänsyn till hur många arbetstillfällen som kommer genereras, vilken verksamhet som avses bedrivas på platsen, anbudspris och genomförandeförmåga hos anbudslämnaren.

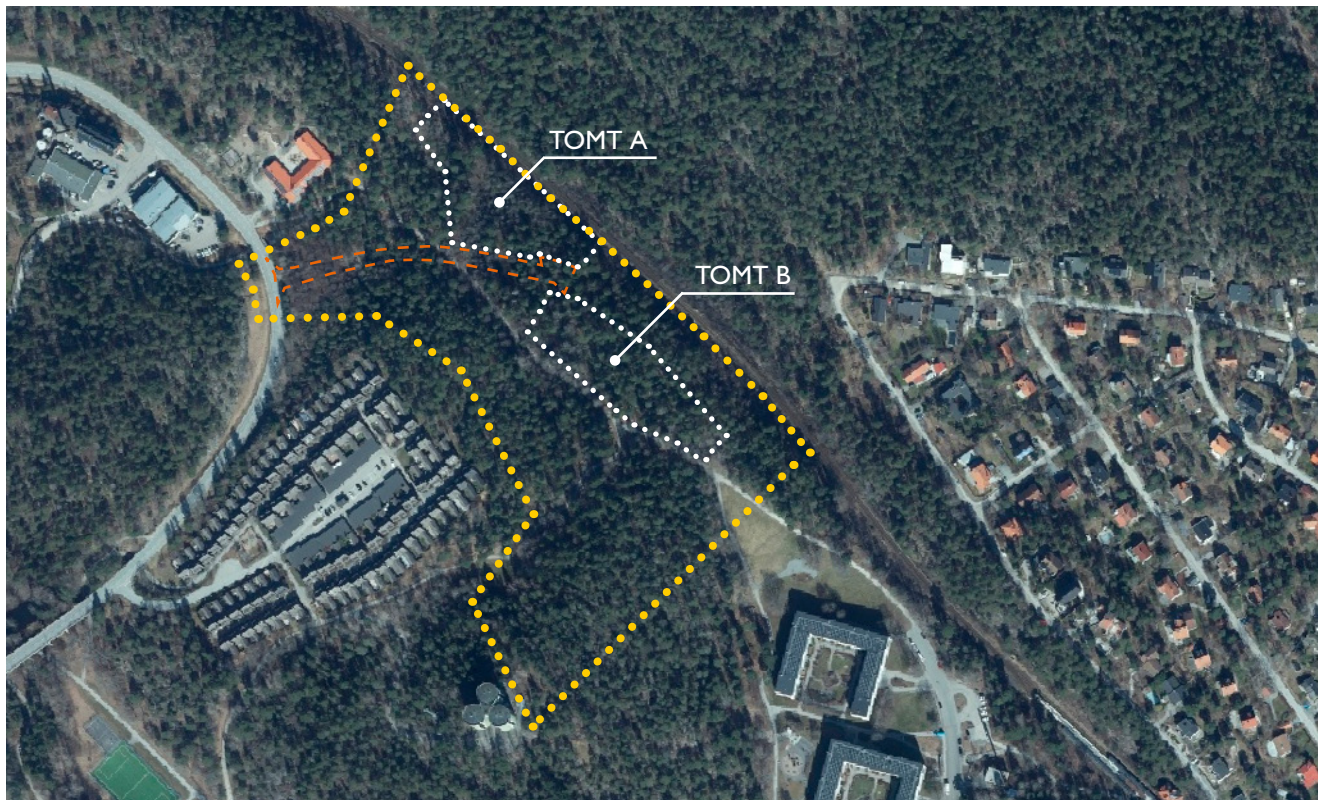
Innan slutgiltig försäljning kan genomföras måste en naturvärdesinventering med kompletterande artskyddsutredning genomföras för att säkerställa lämpligheten av etablering på platsen. Nacka kommun har beställt denna utredning och den kommer att genomföras under försommaren. Skulle naturvärdesinventeringen visa att området inte går att exploatera kommer markanvisningen ej genomföras.

Anbudstävlingen löper mellan den 25 mars och 2 maj 2022.

/Exploateringsenheten Nacka kommun



Vi jobbar aktivt för att hitta lösningar för att tillgodose företagarnas behov.



Den gula markeringen visar området för markanvisningstävlingen.

INLEDNING

Mellan Fisksätra och Igelboda, strax väster om Saltsjöbanan, avser Nacka kommun markanvisa två tomter för småindustriändamål, i denna objektsbeskrivning kallade **Tomt A** respektive **Tomt B**.

Tävlingsdeltagare ska lämna anbudspris på Tomt A respektive på Tomt B. I anbudet ska hänsyn tagits till att:

- vinnaren av markanvisningstävlingen ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av den angivna gatan. Samordning ska ske mellan tävlingsvinnaren och NVOA som ansvarar för VA-utbyggnad i gatan.
- anbud för tomterna ska innehålla en beskrivning av tänkt verksamhet och kommunen kommer i utvärderingen lägga vikt vid antal arbetstillfällen denna verksamhet kan antas skapa.
- tomterna ska vara bebyggda inom den tidsangivelse som anges nedan i objektsbeskrivningen.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av de inlämnade anbud.

Tävlingsbidrag ska lämnas skriftligen på ifyllt samt av firmatecknare underskriven tävlingsbidragsmall, [bilaga 1](#). Se även punkt 3.

1 Inlämning av tävlingsbidrag. Hur tävlingsbidragen utvärderas framgår av punkt 3.2 *Bedömning*.

Markanvisningsavtal avses att tecknas mellan kommunen och den anbudsgivare som är vinnare av markanvisningstävlingen. Markanvisningsavtalet kommer beskriva att köpekontrakt för fastigheterna samt genomförandavtal för gatan kommer att tecknas mellan kommunen och vinnaren av markanvisningstävlingen **endast om**:

- fastighetsbildningsbeslut för bildande av de två industrifastigheterna (Tomt A och Tomt B) vinner laga kraft.
samt om
- naturvärdesinventeringen, artinventeringen och den eventuella artskyddsutredningen visar att tomterna och gatan kan bebyggas.
samt om
- tomterna och gatan kan bebyggas med hänsyn till våtmarksfrågan.

Tillträde till fastigheterna bedöms kunna ske tidigast under andra halvåret 2022. Köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen. Fastigheterna säljs i befintligt skick.



MARKANVISNINGSTÄVLINGENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Naturvärdesinventering, artinventering och artskyddsutredning

Kommunen beställer parallellt med markanvisningstävlingen en naturvärdesinventering för området som innefattar aktuella tomter och gata. Naturvärdesinventeringen bedöms vara klar under sensommaren 2022. Kommunen avser även att beställa en artinventering. Beroende på resultatet av artinventeringen kan även en artskyddsutredning behöva göras.

Visar naturvärdesinventering, artskyddsinventering och/eller artskyddsutredning att området inte kan exploateras kommer markanvisningen återtas och försäljning av tomter och utbyggnad av gata kommer därmed inte att ske.

Våtmark

Visar naturvärdesinventering, artskyddsinventering och eventuellt artskyddsutredning att området kan exploateras utifrån naturvärdes- och artskyddsaspekter, fortlöper processen med att utreda våtmarksfrågan. Enligt våtmarksinventering som gjordes år 2020 finns en våtmark inom planområdet för aktuella tomter och gata. Mark- eller

byggarbeten får inte påbörjas innan erforderliga tillstånd föreligger.

Då frågan om eventuell bebyggelse i våtmark är nära kopplat till exakt hur och var utbyggnaden kommer att ske kommer kommunen be tävlingsvinnaren att ta fram förslag för detta i samband med utformning av området. Parterna kommer i dialog att granska frågan om det kommer krävas tillstånd, anmälan eller annan åtgärd för att kunna bygga ut i området. Skulle detta leda till att bebyggelsen befinns vara olämplig med hänsyn till våtmarksfrågan kommer markanvisningen återtas och försäljning av tomter och utbyggnad av gata kommer därmed inte att ske.

Byggskyldighet

Om tomerna kan säljas bedöms tillträde kunna ske tidigast under andra halvåret av 2022. Tävlingsvinnaren ska ansöka om bygglov senast 12 månader efter tillträdet. Godkänt slutbevis för byggnader ska vara beviljat senast 36 månader efter tillträdet. Gatuutbyggnaden ska vara färdigställd innan tomterna tas i bruk.

Tomterna

Tomterna är belägna i Fisksåtra, strax väster om Saltsjöbanan. Se översiktskarta nedan för orientering. Tomterna är ungefärligt markerade med röd färg.

Tomterna omfattas av stadsplan 11975, fastställd den 19 juni 1980, och är planlagda för småindustriändamål. Högst en tredjedel av tomten får bebyggas. Byggnad får uppföras med högst två våningar och byggnadshöjd får vara max 7,5 meter. Del av fastigheterna utgörs av prickad mark som inte får bebyggas. Inom område som har beteckningen u ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Se stadsplan med beskrivning, [bilaga 2](#).

Tomt A har en ungefärlig markareal om ca 6 550 kvm.

Tomt B har en ungefärlig markareal om ca 6 200 kvm.

Exakt areal fastställs i pågående lantmäteriförrättning.

Gata med kommunalt huvudmannskap

Inom stadsplan 11975 finns en gata planlagd. Gatan inom ungefärlig röd begränsningslinje på bilden ovan är ca 200 meter och ännu inte utbyggd. Den tävlingsdeltagare som vinner markanvisningstävlingen ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av den allmänna gatan inom röd begränsningslinje. I gatuutbyggnaden ingår att anlägga ett övergångsställe i korsningen med gångväg och därmed anpassningar till gångväg. Gatuanläggningen ska byggas ut i enlighet med Nacka kommuns *kravställning utbyggnad allmänna anläggningar Igelbodatomterna*, [bilaga 3](#).

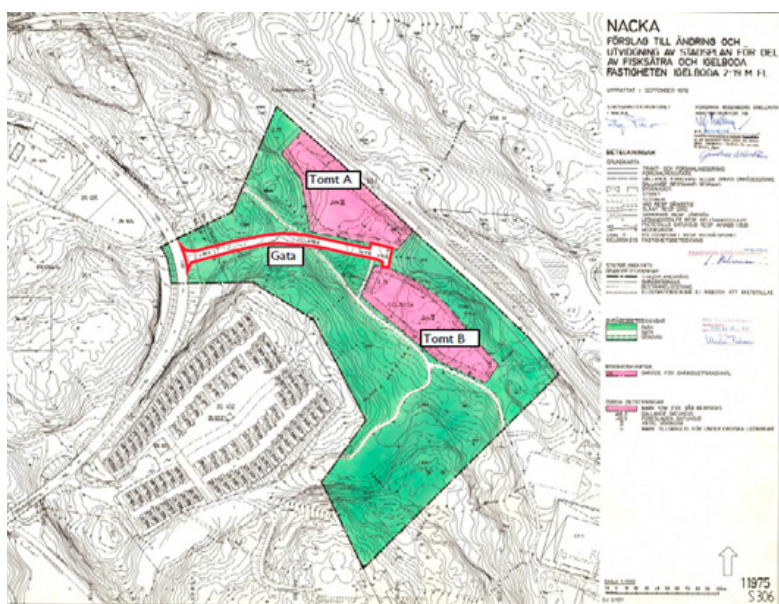
Kommunen tar efter godkänd övertagandebesiktning över gatuanläggningen och ansvarar därefter för drift och underhåll av gatan.

Vinnare av markanvisningstävlingen ska ställa en säkerhet till förmån för kommunen till ett belopp som enligt kommunens bedömning utgör en betryggande säkerhet för åtagandet att utföra och bekosta gatuutbyggnaden.

Gatuutbyggnaden ska vara färdigställd innan tomterna tas i bruk.



Översiktskarta med markering över området som ingår i markanvisningstävlingen.



Stadsplan 11975, på vilken kommunen skrivit in "Tomt A", "Tomt B", "Gata" samt markerat gatan med röd begränsningslinje.

Samordning ska ske mellan tävlingsvinnaren och NVOA som ansvarar för allmän VA-utbyggnad i gatan. Tävlingsvinnaren är samordningsansvarig. Tävlingsvinnaren ska även ansvara för övrig samordning (utöver NVOAs VA-arbeten) som kan komma att ske med andra eventuella ledningsdragande bolag som har behov eller önskemål att lägga kablar eller ledningar i den nya gatan.

Allmän VA-anläggning

NVOA ansvarar för och bekostar förläggning av spill- och vattenledning i gatan fram till fastighetsgräns.

Om en pumpanläggning behövs bekostar NVOA den medan tävlingsvinnaren anlägger den. Tävlingsvinnaren, den blivande fastighetsägaren, ansvarar även för att installera fettavskiljare om så erfordras och erlägger anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa, se [bilaga 4](#).

Anläggningsavgift erläggs när förbindelsepunkt är upprättad och förmedlad samt anläggningen är klar att användas. Den taxa som gäller dagen förmedlandet sker ligger till grund för uträkningen av avgiften.

VA-anläggningsavgiften för Tomt A och Tomt B bedöms *preliminärt* enligt 2022 års taxenivå uppgå till ca 4,2 miljoner kronor inkl. moms för båda tomterna.

Tävlingsvinnaren är samordningsansvarig och ska kontakta NVOA snarast efter genomförd markanvisningstävling för att säkerställa en god planering och samordning.

För mer information, se Nacka Vatten och Avfalls hemsida <https://www.nacka.se/nackavattenavfall/vatten-och-avlopp/anslut-till-kommunalt-va/ta/>.

Dagvatten

Se *kravställning utbyggnad allmänna anläggningar Igelbodatomterna*, [bilaga 3](#).

El- och fjärrvärme

Tävlingsdeltagare ombeds ta kontakt med Nacka Energi som är elleverantör för att informera sig om bland annat tillgången till el och leveranstider. Om anbudet inte gäller elintensiva verksamheter såsom serverhallar och dylikt bör det gå att ordna elleverans inom normala anslutningstider. El för uppvärmning är svår att leverera inom de närmaste åren.

Tävlingsdeltagare ombeds ta kontakt med Stockholm Exergi som är leverantör av fjärrvärme för att informera sig om bland annat tillgången till fjärrvärme och leveranstider.

Anslutningsavgifter m.m.

Förutom anläggningsavgift för VA enligt *punkt 2.6 allmän va-anläggning* behöver tävlingsvinnaren, kommande fastighetsägare, erlägga anslutningsavgift för el, fjärrvärme, tele etc. samt för bygglov.

Miljö- och klimatmål

Kommunen och tävlingsvinnaren ska ha en gemensam ambition att formulera miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska i det kommande arbetet komma överens om miljö- och klimatmål med beaktande av exempelvis styrdokumentet Strategi för miljö- och klimatambitioner antaget den 17 juni 2019, § 252 av kommunfullmäktige.

ANBUD OCH ANBU DSPROCESS

Kommunen kommer i utvärderingen av inkomna anbud lägga vikt på antal arbetstillfällen denna eller dessa verksamheter genererar.

Tidplan

Sista dag för anbud	2 maj 2022 klockan 11.00
Anbudsperiod	25 mars–2 maj
Sista dag att ställa frågor och för kompletterande information	25 april

Tävlingsdeltagare ska lämna anbudspris i kr/kvm tomtareal för Tomt A respektive Tomt B. Deltagarna ska också beskriva tänkt verksamhet för tomterna och marknaden för denna verksamhet. Kommunen kommer i utvärderingen av inkomna anbud lägga vikt på antal arbetstillfällen denna eller dessa verksamheter genererar.

Bolagspresentation ska lämnas. En kortfattad sammanställning av senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år ska bifogas tävlingsbidraget. En så kallad byggherrekontroll kommer att utföras inför tilldelningsbeslut.

Bedömning

Utvärdering av inkomna tävlingsförslag kommer ske i linje med kommunens ambitioner för platsen och vad som anses som prioriterade behov. Utöver tävlingsbidragens måluppfyllelse gentemot arbetsplatsmålet, lokalt näringsliv och tillväxtbranscher kommer anbud bedömas på pris. Även bedömd genomförandeförmåga hos anbudslämnare kommer att utvärderas.

Kommunens ambition med platsen är att skapa arbetstillfällen, stärka det lokala näringslivet och ge möjlighet för växande verksamheter i eller utanför Nacka att hitta lokaliseringalternativ. Denna del av bedömningen kommer att väga tungt i den sammanlagda bedömningen. Ange därför tydligt hur många arbetsplatser som kommer tillskapas och genom vilka verksamheter samt dessa verksamheters långsiktiga ambitioner på platsen.

Då del av åtagandet enligt tävlingen omfattar att bygga ut gata till området förväntas anbudslämnare att redovisa erfarenheter av liknande projekt eller beskriva hur man planerar hantera denna del av projektet.

Fri prövningsrätt tillämpas för utvärderingen.

Avtal och tidplan

Efter genomförd utvärdering kommer kommunen utse vinnande anbud och skicka markanvisningsavtal till vinnande tävlingsdeltagare för underskrift.

Utkast på markanvisningsavtal finns som bilaga 5. Därefter lämnas av tävlingsvinnaren underskrivet markanvisningsavtal till kommunen.

Det är kommunstyrelsen (KS) i Nacka kommun som beslutar om att ingå avtal gällande markförsäljningar. När KS har fattat beslut, som vunnit laga kraft, kan kommunen skriva under markanvisningsavtalet.



STADSHUSETS ÖPPETTIDER

nacka.se/
kommun--politik/
kontakta-oss



OBS!

Anbud ska vara inkomna till kommunen senast **2 maj klockan 11.00**

Inlämning av anbud

Anbud ska lämnas skriftligen på ifylld samt av firmatecknare underskriven tävlingsbidragsmall [bilaga 1](#). Om tävlingsbidrag inkommer senare än angivet datum nedan kommer tävlingsbidraget inte att beaktas. Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av de inlämnade tävlingsbidragen. Kommunen har inget åtagande att acceptera ett erbjudande. Tävlingsdeltagare ska vara kontaktbar via telefon eller e-post direkt efter avslutad tävlingsperiod. Köpeskillingen i sin helhet erläggs senast på tillträdesdagen, ingen handpenning ska erläggas.

Tävlingsbidragen kan inlämnas personligen eller av bud i Nacka kommuns reception, där de ankomststämplas. Inlämning kan även göras via post. Skicka i så fall i god tid för att ha marginal för eventuella förseningar i postgången.

Tävlingsbidragen ska vara inkomna till kommunen senast 2022-05-02 klockan 11:00.

Tävlingsbidrag som inkommit efter denna tidpunkt kommer att förkastas.

Besöksadress:

Nacka stadshus, Granitvägen 15

Postadress:

Nacka kommun
131 81 Nacka

Märk tävlingsbidraget så här:

Tävlingsbidrag Igelbodatomterna
Exploateringsenheten Nacka
KFKS 2021/679

Stadshusets aktuella öppettider hittar ni nedan:
<https://www.nacka.se/kommun--politik/kontakta-oss/>

Lämnat anbud är bindande till 2022-09-30.

Markanvisningstävlingen publiceras på webbsida [nacka.se/igelbodatomter](https://www.nacka.se/igelbodatomter).

Kontakt och frågor

Frågor rörande markanvisningsävlingen ställs skriftligen till mailadress:

igelbodatomter@nacka.se

Ange ärendenummer KFKS 2021/679 i ämnesraden för inskickat mail.

Frågor och svar kommer att presenteras löpande på markanvisningstävlingens webbsida [nacka.se/igelbodatomter](https://www.nacka.se/igelbodatomter).

Kompletterande information kan komma att publiceras på webbsidan.

Sista dag att ställa frågor och för kompletterande information är 2022-04-25. Respektive tävlingsdeltagare är ansvarig för att ta del av information på webbsidan.

Bilagor

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning.

- Bilaga 1 Tävlingsbidragsmall
- Bilaga 2 Stadsplan med beskrivning
- Bilaga 3 Kravställning utbyggnad allmänna anläggningar Igelbodatomterna
- Bilaga 4 VA-taxa 2022
- Bilaga 5 Utkast markanvisningsavtal



Om tävlingsbidrag inkommer senare än angivet datum nedan kommer tävlingsbidraget inte att beaktas.



INBJUDAN OCH BILAGOR:
nacka.se/igelbodatomter