



INBJUDAN TILL MARKANVISNING

Anbud ska vara Nacka kommun tillhanda senast fredag 8 februari 2019 kl 16.30

TVÅ OMRÅDEN MED FRI UPPLÅTELSEFORM

i närheten av Orminge centrum

**Område 1: Cirka 13 500 kvm ljus BTA
bostäder fri upplåtelseform (flerbostadshus)**

**Område 2: Cirka 6 800 kvm ljus BTA
bostäder (radhus)**

INNEHÅLL

- 3** INLEDNING
- 4** FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR OMRÅDE PYLONEN
- 7** FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR OMRÅDE AMPEREN
- 10** GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR
- 11** TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR
- 13** PROGRAM FÖR MARKANVÄNDNING
- 14** DETALJPLANERING
- 15** ANBUD OCH ANBUDSPROCESS
- 17** ÖVRIG INFORMATION OCH KONTAKTUPPGIFTER



PYLONEN OCH AMPEREN

– nära centrum och natur

Orminge är stadsdelscentrum för kommundelen Boo och en självklar knutpunkt för nordöstra Nacka. Orminge centrum är en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken och ligger cirka 20 minuter från Slussen med buss. Med planerad tunnelbana till Nacka centrum kommer restiden från Orminge centrum till Stockholm city att kunna minska ytterligare. Många gör sina dagliga inköp här på väg till och från jobb och skolor.

Orminge ligger nära vacker natur och sjöar. Ett större naturreservat och flera vandringsleder finns i närheten. En blandning av villa- och småhusområden, flerfamiljshus från 60- och 70-talen, skolor och förskolor, platser för friluftsliv och idrott samt orörd natur omger Orminge centrum. Ett rikt kultur- och föreningsliv präglar Orminge alltsedan centrum och bostäderna i närheten byggdes på 60-talet. Många talar om Ormingeandan, ett uttryck för stolthet och stark identitet.

Nu bjuder vi in till markanvisningstävling för två naturnära områden för bostäder med fri upplåtelseform i närheten av Orminge centrum. Ena ligger intill det kommande naturreservatet Skarpnäs och det andra i närheten av Myrsjön.

Byggherrar bjuds in till att lägga anbud på ett eller flera av anbudsområdena inom markanvisningstävlingen. Utvärdering och tilldelning sker separat för respektive anbudsområde



Orminge centrum är en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken och ligger cirka 20 minuter från Slussen med buss.



Flygfoto över norra delen av Skarpövågen. Planområdet Pylonen utmärkt med röd linje, varav markanvisningsområde är markerat med gul linje. Observera att bebyggelsefritt avstånd om cirka 15 meter behöver hållas mot Skarpövågen.

1 | Flerbostadshus i närheten av Myrsjön

OMRÅDE 1: PYLONEN

Markanvisningsområdet Pylonen ligger norr om Orminge centrum nära Myrsjön. Längs Skarpövågen går stombussnätet som både an knyter till Orminge centrums affärsutbud och fortsätter in mot Slussen. Närmsta busshållplats ligger inom 200 meter från området. I framtiden kommer bussarna även kunna anknyta direkt till Nacka centrums tunnelbana.

1.1 Området idag

Pylonen ligger delvis på en höjd intill Skarpövågen och korsas av den kraftledningsgata där Vattenfalls och Boo Energis luftburna ledningar går. Kraftledningarna planeras grävas ned. I områdets västra del sluttar marken ner mot en sänka som avskärmas mellan Skarpövågen och ett parkeringsgarage på fastigheten Orminge 38:1 utanför området. Området föreslås angöras från Skarpövågen som är sekundärled för farligt gods. Ett bebyggelsefritt riskavstånd behöver hållas till Skarpövågen, och en fördjupad riskutredning kommer att tas fram under planarbetet. Läs mer under avsnittet ”Sekundärled för farligt gods”.

Inom området har tidsbegränsat bygglov beviljats för två tillfälliga infartsparkeringar. Dessa planeras tillfälligt från och med våren 2019 tills marken ska utvecklas för bostadsändamål.

Norr om området ligger Myrsjön. Det tidigare strandskyddet är upphävt inom området. I samband med ny planläggning av området kommer strandskyddet att återinföras för hela området om det inte föreligger särskilda skäl för att upphäva det på nytt. En tidig dialog har hållits mellan Nacka kommun och Länsstyrelsen för Stockholms län. Planläggningen av området Pylonen utgår alltså från antagandet att särskilda skäl föreligger för upphävande enligt 7 kap. 18 c § 1–6 i Miljöbalken. Detta ska utredas under detaljplaneskedet.

Söder om området finns lågskalig bebyggelse med terränganpassade punkt- och lamellhus, som är utpekade som värdefulla ur ett kulturmiljöperspektiv. Det finns en hel del grönska som bevarats vid utvecklingen av de befintliga punkt- och lamellhusen, samt en del höjdskillnader.



Den föreslagna bebyggelsen för Pylonen är bostäder i form av punkthus med fyra till sju våningar.



”

**Pylonen kommer i framtiden
utgöra ett bostadskvarter på
en höjd i närheten av Myrsjön.**

1.2 Området imorgon

Pylonen kommer i framtiden att bli ett flerbostadshus kvarter i fyra till sju våningar i närheten av Myrsjön. Preliminär byggrätt är 13 500 kvadratmeter ljus BTA bostäder med fri upplåtelseform. Preliminär byggrätt utgår från den tidiga volymstudie som genomförts, se bilaga 4 – *Tidig Volymstudie Pylonen*. Våningsantal och exploateringsnivå behöver studeras vidare i planarbetet. Slutgiltig byggrätt framgår först av detaljplan när den vinner laga kraft.

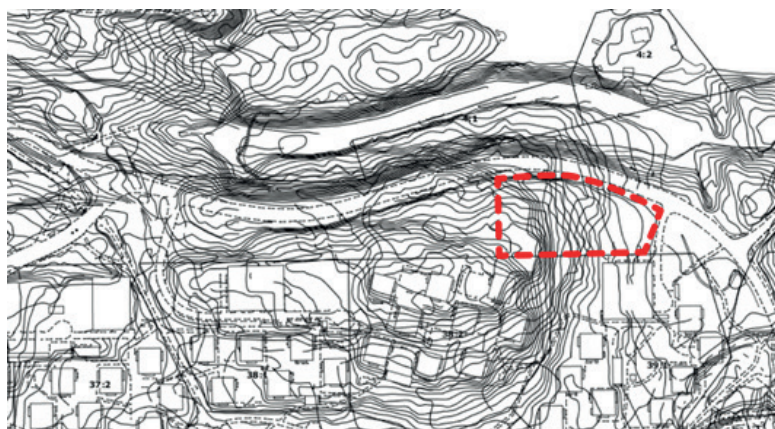
1.3 Gestaltning och utformning

Den föreslagna bebyggelsen för Pylonen är bostäder i form av punkthus med fyra till sju våningar.

Området är delvis av lokalt intresse för kulturmiljövården. Det innebär en del riktlinjer för gestaltning och utformning av tillkommande bebyggelse. Förhållandet mellan bebyggelse, grönsåk och naturmark ska respekteras. Grundstrukturen med tre olika funktionszoner ska behållas och stärkas. Ny bebyggelse ska samverka i sin gestaltning och utformning med enkla, geometriska former för att ansluta till Västra Orminges bebyggelsekaraktär, men ska samtidigt få möjlighet att ges ett eget uttryck. Byggnader bör utformas med material som åldras med värdighet och patina. Äkthet i material bör eftersträvas. Kommunen ser positivt på och uppmuntrar bebyggelse i trä.

Ny bebyggelse placeras varsamt i terrängen och ska samspela med befintlig topografi där det är viktigt med siktlinjer samt att kunna läsa landskapet.

Skalan på bebyggelsen ska samspela med den befintliga bebyggelsen söder om området. Bebyggelse bör anpassas till värdefull natur och träd och hänsyn bör tas till landskapsbilden i form av



Område Pylonen. Avgränsning för markanvisningsområdet är markerat i rött och visar höjdkurvor.

bergsbranter och berg i dagen samt skogshöjder. Ormringens gröna inramning bör bevaras, där utrymme mot gatan ska beaktas.

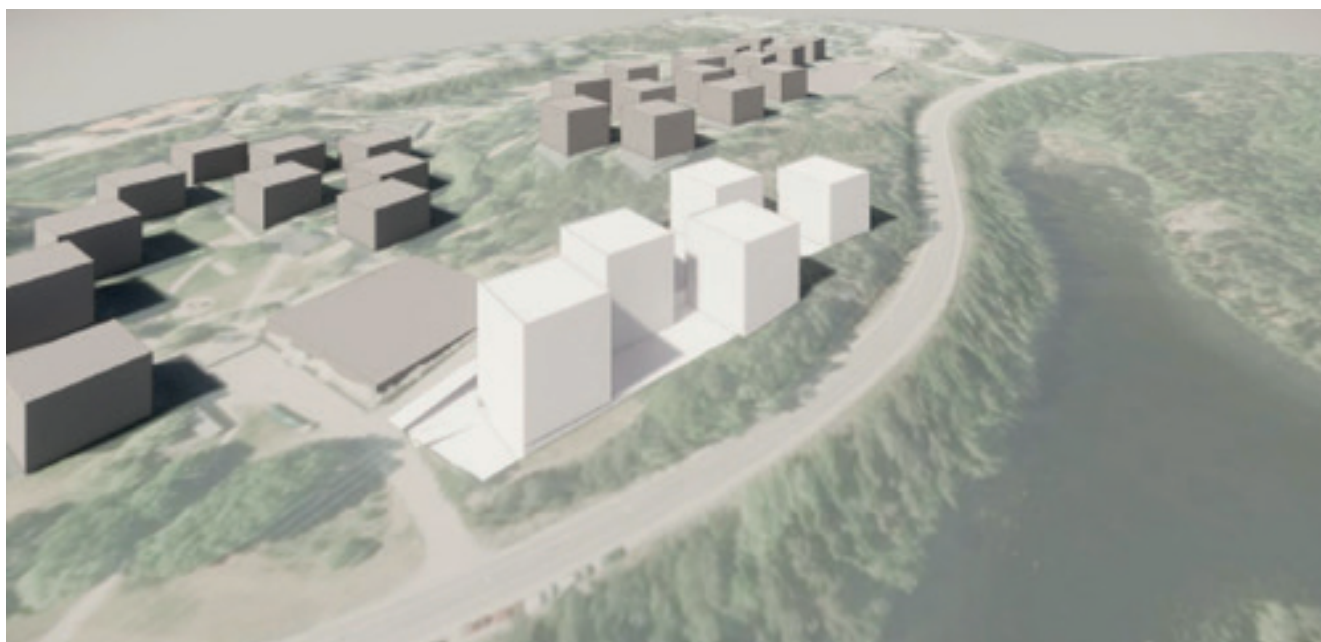
Ett bebyggelsefritt riskavstånd behövs mellan sekundärled för farligt gods och föreslagen bebyggelse och behöver beaktas vid placering av bebyggelse. Läs mer under ”Sekundärled för farligt gods”.

Den föreslagna bebyggelsens fotavtryck ska efterlikna den befintliga bebyggelsen söder om området och sträva efter känslan av ”hus i park”. Utrymmen för lek uppmuntras på kvartersmark.

Ett gestaltningsprogram för kvartersmark ska tas fram av exploitören i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, kulör, tak och takmaterial, gårdar och portar. Gestaltningsprogrammet kommer senare att ligga till grund för kommande markgenomförandavtal.



Ny bebyggelse ska samverka i sin gestaltning och utformning med enkla, geometriska former för att ansluta till Västra Orminges bebyggelsekaraktär, men ska samtidigt få möjlighet att ges ett eget uttryck.



Området Pylonen, perspektivbild från den framtagna volymstudien.



Flygfoto över västra delen av Ormingeringen. Planområdet Ampere utmärkt med röd linje, varav markanvisningsområdet är markerat med grön linje. Observera att bebyggelsefritt avstånd ska hållas till högspänningsledning och hänsyn behöver tas till kommande naturreservat.

2 | Radhus nära naturreservat och centrala parken

OMRÅDE 2: AMPEREN

Markanvisningsområdet Ampere ligger väster om Orminge centrum, precis intill det kommande naturreservatet Skarpnäs, med cirka 150 meter till centrala parken och 700 meter till centrum. Längs Ormingeringen går stombussnätet som både an knyter till Orminge centrums affärsutbud och fortsätter in mot Slussen. Närmsta busshållplats ligger inom 150 meter från området. I framtiden kommer bussarna även kunna an knyta direkt till Nacka centrums tunnelbana.

2.1 Området idag

Ampere ligger längs med Ormingeringens sydvästra del, mellan två befintliga bostadsområden, som angörs från Grundavägen (i söder) och Möjavägen (i norr). Delar av området korsas av en kraftledningsgata med luftburna kraftledningar som planeras att grävas ned. Bebyggelsen söder om området består mestadels av friliggande villor i ett till två plan. Även norr om området finns friliggande villor i ett till två plan, samt radhusbebyggelse i två plan. En gångstig korsar området och ansluter Sjöängsvägen till Möjavägen samt

vägen till centrala Orminge genom en gångtunnel under Ormingeringen.

Området präglas av höjdskillnader och ligger i en sänka i förhållande till Ormingeringen. Marken består delvis av sly längs befintlig kraftledningsgata samt skogspartier.

Området är inte av lokalt intresse för kulturmiljövården.

2.2 Området imorgon

Ampere kommer i framtiden att bli ett natur- och centrumnära radhuskvarter i två plan.

Radhusen ska utformas med hänsyn till befintlig topografi. Lågskalig, terränganpassad karaktär är viktiga aspekter. Radhusbebyggelsen ska samspela väl med angränsande bebyggelse och natur.

En tidig volymstudie visar möjlighet att inrymma ett 40-tal radhus i två plan, motsvarande en preliminär byggrätt om cirka 6 800 kvadratmeter ljus BTA. Se bilaga 5 – *Tidig Volymstudie Ampere*. Våningsantal och exploateringsnivå behöver studeras vidare i planarbetet. Slutgiltig byggrätt framgår först av detaljplan när den vinner laga kraft.



Radhusen ska utformas med hänsyn till befintlig topografi. Lågskalig, terränganpassad karaktär är viktiga aspekter.



Ytorna mellan radhusen
ska skapa möjligheter till
samvaro och lek för barn
såväl som vuxna.



DP Ampere, perspektivbild från den framtagna volymstudien.

Trafikangöring sker förslagsvis från Ormingeringen och bör studeras närmare under detaljplaneskedet. Gångstigen som korsar området och kopplar ihop områdena norr och söder om Ampere bör bevaras i det framtida bostadsområdet.

Ledningskoncession för Vattenfalls nya ledningssträckning längs Ormingeringen har nyligen beviljats av Elmarknadsinspektionen och markförläggning av ledningar planeras öster om områdets under 2020. Läs mer under Tekniska förutsättningar.

2.3 Gestaltning och utformning

Den föreslagna bebyggelsen för Ampere är radhus i två plan. Den ska samspela med kvaliteter i befintlig bebyggelse men samtidigt utgöra en tydlig ny årsring i sin gestaltning.

Kulörer och materialitet ska ges ett eget uttryck som skiljer sig från den befintliga bebyggelsen, och hänsyn ska tas till områdets läge intill Skarpnäs naturreservat. Byggnader ska placeras varsamt i terrängen och hänsyn bör även tas till landskapsbilden i form av bergsbranter och berg i dagen samt skogshöjder. Det är önskvärt att nyttja redan behandlade ytor så att sprängning undviks. Föreslagna radhus bör utformas med material som åldras med värdighet och patina. Äkthet i material bör eftersträvas. Kommunen ser positivt på och uppmuntrar bebyggelse i trä.

Ytorna mellan radhusen ska skapa möjligheter till samvaro och lek för barn såväl som för vuxna.

Trafikangöringen till radhusområdet behöver utformas med hänsyn till korsande gångvägar, befintliga in- och utfarter längs Ormingeringen, trafiksäkerhetsaspekter, samt med hänsyn till hembygdsgården sydöst om markanvisningsområdet.

Ett säkerhetsavstånd behöver hållas mellan markförlagd högspänningsledning och ny bebyggelse, och behöver beaktas vid placering av ny bebyggelse. Enligt uppgifter från Vattenfall omfattar det bebyggelsefria säkerhetsavståndet cirka 12 meter.

Det kommande naturreservatet Skarpnäs planeras som en värdefull beståndsdel för hela Orminge. Entréer mot naturreservatet ska tillskapas för kommande boende, befintliga boende och besökare i Orminge och beaktas vid placering av bebyggelse.

Ett gestaltningsprogram för kvartersmark ska tas fram av exploatören i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna såsom huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, kulör, tak och takmaterial, gårdar och portar. Gestaltningsprogrammet kommer senare att ligga till grund för kommande markgenomförandeavtal.



Kulörer och materialitet ska ges ett eget uttryck som skiljer sig från den befintliga bebyggelsen, och hänsyn ska tas till områdets läge intill Skarpnäs naturreservat.

GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Gestaltning och utformning

En tidig volymstudie har genomförts och ligger till grund för markanvisningstävlingen. Krav på gestaltning och utformning ställs för respektive område enligt ovan. Anbudsgivare får föreslå andra volymfördelningar inom anbudsområdena, men tillåts inte villkora sina prisofferter.

Konsten att skapa stad

Med utgångspunkt från visionen för stadsutvecklingen i Nacka, *Nära och nyskapande*, arbetar kommunen aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Så ska vi arbeta även i Orminge. Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans

utvecklar Orminge. Vi hoppas att stolthet och engagemang ska prägla processen.

Vi förväntar oss att exploatörer och entreprenörer anammar vår ambition att levandegöra Orminge på ett nyskapande sätt, och driver och bekostar en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.*

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att personer som står långt från arbetsmarknaden ska få möjlighet till praktik- och lärlingsplatser under byggtiden. Inom denna markanvisning ställs därför krav på att byggherren ska tillhandahålla sådana praktik- och lärlingsplatser.**



***LÄS MER PÅ**

nacka.se/
konstenattskapastad



****SE BILAGORNA**

mall för markanvisningsavtal och mall för markgenomförandeavtal

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Gröna värden och miljömål

I Nacka kommuns *Program för markanvändning* anges att kommunen vid bebyggelse ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster. Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster i denna markanvisning är följande:

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Luftrening

Riktlinjer för hållbart byggande beslutades av Nacka kommuns miljö- och stadsbyggnadsnämnd i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbygget och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden i dialog med medverkande exploatör.

Följande hållbarhetsområden gäller för områdena inom denna markanvisning:

- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.
- Hållbart resande.
- En god ljudmiljö.

Krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster ska tillsammans med de lokala miljömålen bidra till att uppfylla Nacka kommuns övergripande mål om attraktiva livsmiljöer. I syfte att nå detta övergripande mål anger Nacka kommun ett antal förutsättningar för markanvisningen i bilaga 6 – *Miljöförutsättningar för Kraftledningsstråket*.*

Parkering

All bil- och cykelparkering för boende och förskola ska ske inom respektive kvarter. Parkering för området Pylonen föreslås som ett underjordiskt garage. Parkeringstal för respektive flerbostadshus beräknas med hjälp av bilaga 7 – *Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka kommun*, där exploatören själv väljer ambitionsnivå för gröna parkeringstal för att beräkna det situationsanpassade parkeringstalet. Som stöd för beräkningen finns en parkeringssnurra i bilaga 8 – *Parkeringsnurra för bostäder i Nacka kommun*.

I bilaga 6 – *Miljöförutsättningar för Kraftledningsstråket* framgår det att det ska finnas minst en cykelparkering per rum, det vill säga en enrumslägenhet genererar en cykelparkering, en fyrrums-lägenhet 4 cykelparkeringar. **

Trafik

Trafikangöring till respektive område behöver utformas omsorgsfullt med hänsyn till trafiksäkerhetsaspekter. Angöring bör också utformas tillgängligt så att boende och besökare, oberoende av färdmedel och förutsättningar, har möjlighet att ta sig fram på ett enkelt sätt. Transporter samt angöring till förskola/förskolor behöver utföras på ett trafiksäkert sätt.

Sekundärled för farligt gods

Ett bebyggelsefritt riskavstånd behöver hållas mellan Skarpövågen som sekundärled för farligt gods och den nya bebyggelsen, och behöver beaktas vid placering av bebyggelse. En utredning av sekundärled för farligt gods för Mensättravågen (som ansluter till Skarpövågen) gjord 2017 visade att ett bebyggelsefritt avstånd om 15 meter behöver hållas mot Mensättravågen. Denna riskutredning kan användas för vägledning även inom detta projekt. Inom detaljplanen för Pylonen kommer riskerna studeras närmare i en riskbedömning.***

Markförläggning av kraftledningar

Samtliga områden som ingår i markanvisningen korsas av luftburna Kraftledningar tillhörandes Vattenfall Eldistribution och Boo Energi. Dessa ledningar planeras att raseras och markförläggas som en del av projektet Stockholms Ström**** planeras bland annat längs Ormingeringen och kommer att behöva beaktas i placering av ny bebyggelse.

Enligt Vattenfalls och Boo Energis tidplan planeras de luftburna kraftledningarna att markförläggas längs Ormingeringen och befintliga luftledning raseras under 2019–2020. Detaljplanerna förväntas antas 2020–2021. Risker



*SE BILAGORNA

Miljöförutsättningar för Kraftledningsstråket samt Program för markanvändning.

**SE BILAGORNA

Miljöförutsättningar för Kraftledningsstråket, Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun, samt avtalsmallar.

***SE BILAGORNA

om riskbedömning transporter av farligt gods, Prevecon, 2017 samt Länsstyrelsens riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods.



****LÄS MER PÅ

stockholmsstrom.net/vad-hander-i-din-kommun/nacka

kopplade till ledningsägarnas tidplan kan ha viss påverkan på detaljplanernas tidplaner.

Ett säkerhetsavstånd kommer behövas hållas mellan ny bebyggelse och markförlagd högspänningskabel längs Ormingeringen. Enligt uppgifter från Vattenfall omfattar det bebyggelsefria avståndet cirka 12 meter. Avstånd till markförlagda kraftledningar behöver studeras vidare i detaljplaneprocessen.

VA, avfall och andra ledningar

Amperen och Pylonen ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten, men inte för dagvatten. Anläggningsavgifter erlaggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare (exploatören). Kommunalt vatten- och avloppsnät kan eventuellt behöva byggas ut inom området. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark.

Varje fastighet ska förses med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter) för de vattentjänster som behövs.

Tillgång till brandvattenförsörjning ska sökas hos VA-huvudmannen. Beviljas ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelsepunkter för brandvattenförsörjning upprättas.* **

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvarteretsmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt som möjligt. Det får inte bli mer föroreningar i dagvattnet från området än före exploatering. Det handlar inte bara om att fördröja, utjämna och rena dagvattenflöden utan också om kreativa och hållbara lösningar för att till exempel synliggöra dagvattnet i området. Dagvattenutredningar behöver tas fram för respektive område inom detaljplanearbetet.**

Eventuell flytt eller omläggning av befintliga ledningar inom områdena bekostas av Nacka kommun. Inom markanvisningsområdena finns dock inga kända befintliga ledningar.

Geoteknik och markförhållanden

En geoteknisk utredning för respektive område har genomförts och finns i bilaga 13.

Områdena bedöms inte utgöra riskobjekt för miljöföroreningar. Skulle behov av efterbehandling av marken framkomma bekostar Kommunen sådan efterbehandling till nivå för känslig markanvändning.

Buller

De tre aktuella områdena påverkas av buller från främst vägtrafik på Ormingeringen och Skarpövägen, men även från närliggande verksamheter samt källor vid/på befintlig bebyggelse. Ytterligare bullerkällor kan förekomma.

I Nackas bullerkartläggning finns översiktliga beräkningar av trafikbuller från Ormingeringen och Skarpövägen. En översiktlig redovisning av trafikbuller har sammanställts i bilaga 11. En mer detaljerad bullerutredning behöver tas fram för respektive område under detaljplaneskedet där hänsyn tas från både vägtrafikbuller och verksamhetsbuller.***

Förhållande till natur- och kulturvärden Tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden. Entréer (med hänsyn till placering av byggnader, funktioner, passager genom området och tillgänglighet) mot naturreservatet för kommande boende, samt befintliga boende och besökare i Orminge förespråkas vid utveckling av bostäder och förskola. Ett avstånd bör hållas mellan bebyggelse och naturreservat för att byggnation och förvaltning ska kunna ske utan att skada värdefull natur.

Under detaljplaneskedet kommer en naturvärdesinventering samt trädinmätning att genomföras för områdena.

Förhållningssättet mellan bebyggelse, grönskråk och naturmark ska respekteras. Byggnader bör utformas med material som åldras med värdighet och patina, varav äkthet i material bör eftersträvas. Kommunen ser positivt på och uppmuntrar bebyggelse i trä. Ny bebyggelse placeras varsamt i terrängen och ska samspela med befintlig topografi där det är viktigt med siktlinjer samt att kunna läsa landskapet.



* FÖR MER INFORMATION OM VA-AVGIFTER:

nacka.se/nacka-vattenavfall/vatten-och-avlopp/avgifter-och-abonnemang/avgifter/



**SE BILAGA

11-12. Karta över befintlig VA-struktur.

***SE BILAGOR

6. Miljöförutsättningar för Kraftledningsstråket,
13. Dagvattenpolicy
14. Anvisningar för dagvattenhantering.
15. Handbok för avfallsutrymmen.

****SE BILAGA

11. Översiktlig redovisning av trafikbuller..

PROGRAM FÖR MARKANVÄNDNING

Nacka kommuns kommunfullmäktige beslutade i april 2016 om ett *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*. Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Det tar avstamp främst i de övergripande målen om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och ”Stark och balanserad tillväxt” och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlåtelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

Programmet vilar på följande utgångspunkter.

- Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt.
- Stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.
- Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse.
- Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

Villkor vid markanvisning

1. En markanvisning ska tidsbegränsas till två år från kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om genomförande av exploatering inte kan träffas inom denna tid får kommunen göra en ny markanvisning.
2. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalet löpt ut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
3. Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning dock endast under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
4. Kommunen bekostar detaljpaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt. Om markanvisningen avser försäljning

av mark står byggherren all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Detta innefattar även kommunens kostnader för detaljplanearbete, vilka faktureras byggherren löpande. Fakturerade kostnader ska avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kan träffas inom markanvisningsavtalets löptid.

5. Kommunen ska återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.
6. Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlidade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i materialet.
7. Om byggherren inte längre önskar fullfölja markanvisningsavtalet ska kommunen ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen härigenom orsakas i samband fullföljande av exploateringen.
8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av kommunen godkänt, öppet och transparent system för bostadskö.
9. Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.*



*SE BILAGA 3

Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

DETALJPLANERING

När marktilldelning är beslutad tecknas ett *markanvisningsavtal* med exploatören. Därefter vidtar detaljplaneprocesserna. Exploatören och kommunen tar tillsammans fram en detaljplan för respektive anbudsområde som avgör omfattningen av all nybebyggelse inom området. Ett *markgenomförandeavtal* med överlåtelse av mark samt ett *hängavtal* ska vara påskrivet från exploatörens sida innan detaljplanerna antas av kommunfullmäktige. Se mallar för avtalen ovan i bilaga 18–20.

Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå av de lagakraftvunna detaljplanerna och kan komma att avvika från vad som framgår av det material som presenteras i anbudsinbjudan.

Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats som gator, torg och park inom området. Det innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser.

Respektive *fastighetsägare* blir huvudman för och ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartermark i enlighet med detaljplanerna.

Respektive *ledningsägare* är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.

Ekonomiska förutsättningar

Anbud ska anges för bostäder för respektive anbudsområde i prisnivå 1 februari 2019 (värde-tidpunkt). Antal kvadratmeter ljus BTA angivet i markanvisningen är preliminär. Antal kvadratmeter ljus BTA fastställs i detaljplan. För definition av ljus BTA, se bilaga 23.

Anbudet för bostäder ska regleras enligt pridförändringar fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel och regleras i markanvisningsavtalet:

$$A = B + 30 \text{ procent} * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

Exploatören står löpande för sin andel av samtliga *projekterings- och utredningskostnader* som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan exploatören och kommunen. Exploatören står också för sin andel av framtagande av gestaltningsprogram, fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar samt lagfartskostnader och anläggningsavgifter.

De kostnader som av kommunen fakturerats exploatören för detaljplanarbetet kommer att räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen. Andelen av totala kostnader enligt ovan uppskattas vid planläggning baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära avgränsningen i anbudsinbjudan och fastställs efter framtagande av detaljplanerna.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga *bygg- och anläggningsåtgärder* inom kvartermark inklusive sprängnings- och schaktningens arbeten, eventuella bullerdämpande åtgärder, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen.

En handpenning på 10 procent av preliminär köpeskillning betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet. Den slutgiltiga köpeskillingen enligt ovanstående formel betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheten som avser markanvisningen registrerats i fastighetsregistret och exploatören tillträder fastigheten.

Kommunen ansvarar och bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Kommunen ansvarar för och bekostar eventuell erforderlig sanering eller efterbehandling av marken. Eventuell flytt eller omläggning av befintliga ledningar inom områdena bekostas av kommunen.

ANBUD OCH ANBUDSPROCESS

Tidplan

7 maj 2018	Start-pm för projektet
8 februari 2019	Sista dag för anbud
1 april 2019	Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning av markanvisningen.
April 2019	Ingående och godkännande av markanvisningsavtal.
2019–2021	Planarbete
2020–2021	Markgenomförandeavtal med överlåtelse av mark ingås och godkänns.
2020–2021	Anläggande av allmänna anläggningar påbörjas.
	Byggnation inom kvartersmark påbörjas.
2022–2023	Byggnation inom kvartersmark färdigställs

Tidplanen är främst beroende av att detaljplanerna vinner laga kraft samt att Vattenfalls- och Boo Energis kraftledningar markförlagts enligt separat tidplan. Tid för eventuella överklaganden av detaljplanerna är inte inräknat i tidplanen ovan.

Anbudets innehåll

Byggherren ska inlämna separata anbud för respektive anbudsområde som byggherren önskar lägga anbud på. Utvärdering och tilldelning sker separat för respektive anbudsområde. I anbudet ska det tydligt framgå vilket anbudsområde anbudet avser.

Anbudet för respektive område ska innehålla följande:

- Ifylld anbudsmall enligt bilaga 1 med separata anbudsbelopp för bostäder i kr/kvm ljus BTA.

Notera att prisofferterna inte får vara villkorade.

- Volymskiss, en situationsplan per våningsplan som tillsammans redovisar placering av de olika funktionerna, tänkta entréer, trafikangöring och in-/utfarter.
- En kort beskrivning av anbudsförslaget, förslagen volymuppdelning samt redovisning av antal parkeringsplatser.
- Ifylld checklista enligt bilaga 2 samt kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i denna inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.

- En kortfattad beskrivning av exploatörens verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete och långsiktiga vision.
- Senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år. Finns detta inte att tillgå ska bolagets ekonomiska förutsättningar tydligt och kortfattat beskrivas och referenser som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ges.
- Handling som styrker att inlämnat anbud i markanvisningstävlingen är behörigen undertecknat.

Anbudets form

- Allt material som ingår i respektive anbud ska inlämnas som en PDF-fil på maximalt 25 MB på ett USB-minne.
- Anbudet ska även lämnas in fysiskt i form av utskrift av samtliga dokument i ett exemplar. Kontrollera att innehållet på USB-minnet motsvarar det fysiska anbud som lämnas in.
- Volymskiss, situationsplan och ritningar ska vara i A3-format.
- Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.



Allt material som ingår i anbudet ska inlämnas som en PDF-fil på maximalt 25 MB på ett USB-minne.

Inlämning av anbud

Anbuden inlämnas för hand eller av bud i Nacka kommuns reception, där de ankomststämplas. Inlämning via post är inte tillåtet.

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13*

Märk anbudet så här:

Anbudstävling

Exploateringsenheten, Nacka kommun

Kraftledningsstråket, Orminge

KFKS 2018/1060

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploatör samtliga angivna förutsättningar. Förutsättningarna beskrivs i denna inbjudan med bilagor.**

Bedömning

- Bedömning och utvärdering sker separat för respektive anbudsområde.
- Bedömning av inlämnade anbud görs *i första hand på det totala priset för bostäder*, förutsatt att samtliga förutsättningar enligt anbudsinbjudan är uppfyllda. En samlad bedömning görs i andra hand av övriga inlämnade tävlingshandlingar. Om två eller fler anbudsgivare lämnar likvärdiga anbud kan en samlad bedömning i andra hand göras utifrån resterande inlämnade tävlingshandlingar.
- Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.

- Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.
- Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas.

Tilldelning, markanvisning och avtal

- När kommunstyrelsen fattat *beslut om markanvisning* kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande och dels på tävlingens webbplats.
- *Tilldelning av mark* sker i april 2019, förutsatt att tilldelningsbeslutet fattats av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal tecknas mellan parterna. Avtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete.
- *Överenskommelse om exploatering (markgenomförandeavtal)* ska träffas så snart planarbetet kommit tillräckligt långt. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att markgenomförandeavtal med överlåtelse tecknas mellan kommunen och exploatören.

Mallar för markanvisningsavtal samt för markgenomförandeavtal med överlåtelse av mark finns bilagda. Se bilagorna med avtalsmallar.



* STADSHUSETS ÖPPETTIDER

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



OBS!

Anbud ska vara inkomna till kommunen senast **fredag 8 februari 2019 klockan 16.30.

ÖVRIG INFORMATION OCH KONTAKTUPPGIFTER

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbplats* med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

Kontakt

Eventuella frågor skickas till kraftledningsstraket@nacka.se senast 1 februari 2019.

Frågor, svar och eventuell kompletterande information publiceras löpande på anbudstävlingens webbplats.

Bilagor

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna finns här**.

1. Anbudsmall
2. Checklista över förutsättningar
3. Program för markanvändning
4. Tidig volymstudie för Pylonen
5. Tidig volymstudie för Amperen
6. Miljöförutsättningar för samtliga områden
7. Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka kommun
8. P-snurra för parkeringstal i Nacka

9. Karta över befintlig VA-struktur område 1
10. Karta över befintlig VA-struktur område 2
11. Översiktlig redogörelse bullersituation avseende trafikbuller
12. Geotekniskt underlag
13. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
14. Dagvattenpolicy
15. Handbok för avfallsutrymmen
16. Riskbedömning transporter för farligt gods, Prevecon, 2017
17. Länsstyrelsens riktlinjer för planläggnings intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods
18. Avtalsmall för markanvisningsavtal
19. Avtalsmall för markgenomförandeavtal
20. Avtalsmall för hängavtal
21. Primärkarta Pylonen
22. Primärkarta Amperen
23. Definition Ijus BTA



* **INBJUDAN OCH BILAGOR: nacka.se/kraftledningsstraket