



## SVINDERSBERG

Del av Planiaområdet och Nacka stad

Anbudstävling för markanvisning

med fri upplåtelseform

November 2016



Läs mer på [nacka.se/stad](http://nacka.se/stad) eller dela på  
**#NackaStad**

# NU BYGGER VI NACKA STAD

Nacka blev stad 1949, men vi har egentligen ingen stad. Den ska vi bygga nu och jag hoppas att du vill vara med i det arbetet!

Vi planerar för en tät, blandad och framför allt levande och mysig stadsbebyggelse där stadens alla kvaliteter och utbud finns. Vackra hus, mötesplatser, parker, arbetsplatser, bostäder och butiker. Västra Sicklaön kommer alltmer att växa ihop med Hammarby Sjöstad och bli en del av innerstaden.

De närmaste 15 åren kommer det att byggas cirka 14 000 nya bostäder och 10 000 arbetsplatser på västra Sicklaön. En förutsättning är förstås att kommunikationerna också byggs ut. I juni i år invigde vi en ny bro- och tunnelförbindelse mellan Kvarnholmen och centrala Nacka och nästa år blir förlängningen av tvärbanan från Hammarby Sjöstad till Sickla klar.

Tunnelbanan till Nacka ska börja byggas 2018. Många andra projekt pågår samtidigt - från omvandlingen av Kvarnholmen med tusentals nya bostäder och arbetsplatser, till förtätning med enstaka hus. På några platser pågår byggandet för fullt, i andra områden kan ni vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut. Vi ser gärna att många olika aktörer, inte bara kommunen själv, är delaktiga i det arbetet.

Vi hoppas att ni ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inbjudan.....	3
Vision.....	4
Program för markanvändning.....	5
Planiaområdet.....	6
Markanvisningsområdet.....	7
Platsspecifika villkor och förutsättningar.....	9
Anbudsprocess.....	14
Kontakt.....	16
Bilagor.....	16

# INBJUDAN

I Nacka stad får du stadens puls, kultur och nöjen, natur och avkoppling på en och samma plats. Här finns något för alla. Och det är verkligen nära till allt. Nacka stad har en alldeles egen karaktär och historia. Och det finns långsiktighet och innovativt nytänkande. Här växer det fram en stad där människor vill bo som kombinerar det bästa av staden och naturen. Nacka stad innehåller västra Sicklaön.

Nacka kommun bjuder in till anbudstävling för markanvisning för bostadsbebyggelse på ”Svindersberg”, en del av Planiaområdet och Nacka stad. Tävlingen utgör den första av två etapper av markanvisningar inom Svindersberg. Stadsdelen beräknas vara utbyggd när den nya tunnelbanan invigs. Svindersberg ska bli en attraktiv och inbjudande stadsdel för både boende och besökande med sitt läge med mindre än fem minuter till planerad tunnelbana och Saltsjöbanan, närhet till handel och närservice i Sickla köpkvarter, utsikt mot Svindersviken och Kyrkviken och promenadavstånd till Nackareservatet. Området kommer till största delen innehålla bostäder men ett kontorshus planeras vid Värmdöleden/Svindersviksvägen.

Planiaområdet ligger alldeles i gränslandet till Stockholms innerstad och blir därmed ett av de mest centrala lägena i Nacka kommun. Planiaområdet ska karaktäriseras av en blandning av bostäder, arbetsplatser, verksamheter, service och offentliga platser, samtidigt som blå och gröna värden lyfts fram och områdets kulturhistoria förblir en viktig del av stadsdelens själ. Denna inbjudan vänder sig till er som vill vara med och utveckla området och tillsammans med Nacka kommun gestalta området i enlighet med kommunens visioner.

Markanvisningen omfattar cirka 23 000 kvadratmeter BTA med fri upplåtelseform och anbuden kommer att utvärderas till lika delar utifrån anbudens gestaltningsförslag och pris. Om inkomna anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller prisnivå, kan anbudsförfarandet komma att avbrytas. Ett antal förutsättningar för att erhålla en markanvisning finns även angivna i anbudsinvitacionen samt dess bilagor. Anbudsgivare förbinder sig att följa dessa förutsättningar vid deltagande i tävlingen och inlämning av anbud.

Ett anbudsområde  
ca 230 lägenheter  
ca 23 000 kvm BTA bostäder

Anbuden ska vara kommunen  
tillhanda senast den  
30 december 2016 kl. 17:00



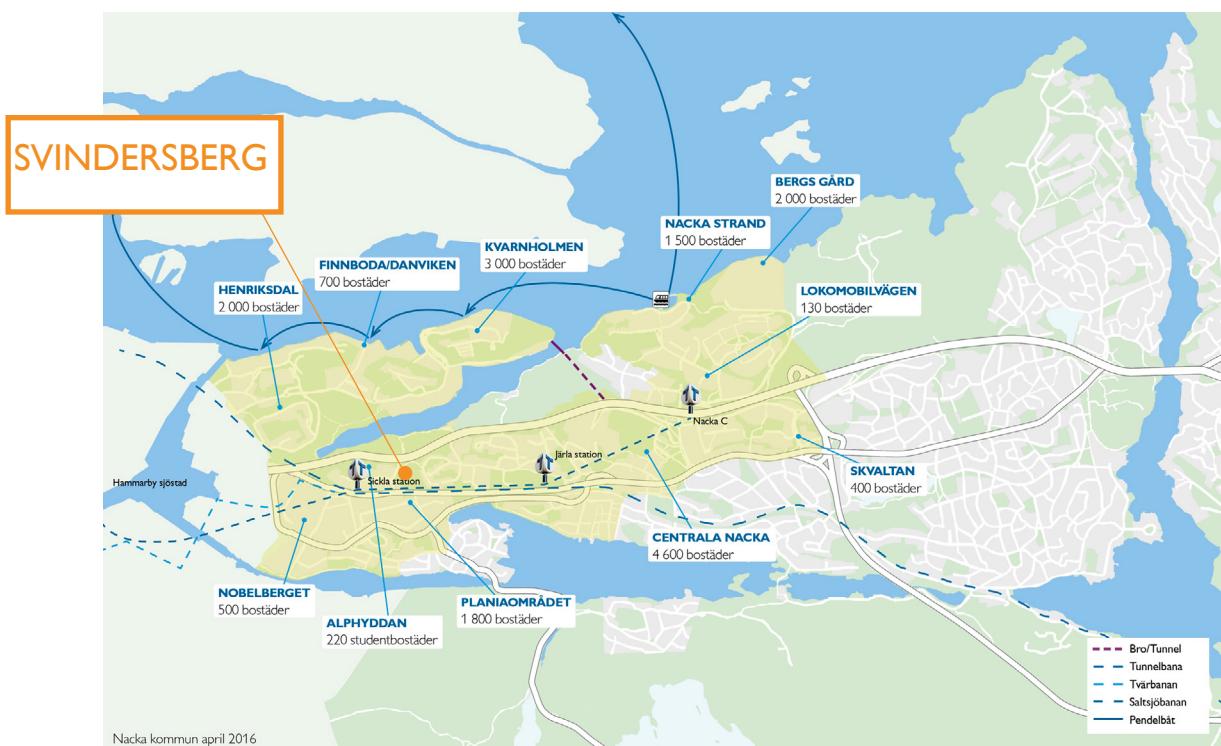
# VISION

## Nacka stad - nära och nyskapande

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.



Bilder från Fundamenta, som beskriver och illustrerar stadsbyggnadsprinciper för Nacka stad.



Nacka stad sträcker sig från kommungränsen vid Hammarby sjöstad till Saltsjöbadsleden. Området innehåller flera stora utvecklingsområden som Kvarnholmen, Planiaområdet och centrala Nacka. Tunnelbanan till området med stationer i Sickla, Järla och Nacka centrum förväntas vara färdig år 2025.

# PROGRAM FÖR MARKANVÄNDNING

Nacka kommuns kommunfullmäktige beslutade i april 2016 om ett nytt program för markanvändning med riktslinjer 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 sin avstamp främst i de övergripande målen om ”attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och ”en stark och balanserad tillväxt” och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlätelse 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 kanträffas 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 detaljplaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt.
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 anlitade 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 överlätas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Se bilaga ”Program för markanvändning med riktslinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”

# PLANIAOMRÅDET

Kommunfullmäktige antog i juni 2012 en ny översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka". Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktiga strategier. En utvecklad strukturplan togs fram i maj 2015 som visar den övergripande planeringen för västra Sicklaön med förslag till bebyggelse, kopplingar till vatten och grönområden, hållbarhet med mera.

## Tunnelbaneavtalet

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. Det innebär bland annat att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till Sofia, Hammarby sjöstad, Sickla, Järla och centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande för Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Tunnelbanan planeras vara klar år 2025.



Tunnelbanans nya sträckning

## Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för Planiaområdet, se bilaga. Det innehåller ca 2 000 nya bostäder, 18 000 kvadratmeter lokaler och 26 nya förskoleavdelningar. En av tunnelbanans entréer placeras i Plania-

området och Saltsjöbanan föreslås höjas upp vid Nacka station så att Planiavägen och Värmdövägen kan kopplas samman. Områdets strategiska placering, med närhet till service och kollektivtrafik, gör att Planiaområdet blir ett av de mest centrala lägena i Nacka kommun. Programmet för Planiaområdet ska tillsammans med angränsande utvecklingsområden ses som ett viktigt steg mot att förändra västra Sicklaön från fragmenterad stadsbygd till en sammanhållen och tätare stad. Detaljplaneprogrammet ligger till grund för markanvisningar, detaljplaner och genomförande. Tilldelning av mark i området sker till en exploater som sedan ska genomföra och planera bebyggelsen i samarbete med Nacka kommun. Ett startpm för stadsbyggnadsprojektet Svindersberg antogs den 14 juni 2016 av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Se bilaga "Startpromemoria Svindersberg".

## Riktlinjer för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012, se bilaga. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden i dialog med medverkande exploater. För Svindersberg har initialt följande hållbarhetsområden valts ut:

- Hållbart resande
- Energieffektivt och sunt byggande
- Daggvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö

Det är av stor vikt att dessa mål beaktas fortsättningsvis under tävlingsprocess och detaljplaneskede såväl som i projektets genomförande. Riktlinjerna för hållbart byggande kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan i dialog med utvald exploater, om tydliga skäl finns.



Svindersberg är en del av Planiaområdet och Nacka stad.

# MARKANVISNINGSMRÅDET

Markanvisningsområdet är beläget i Nacka stads västliga del närmast Stockholms innerstad, mellan bostadsområdena Finntorp och Alphyddan. Här är det mindre än fem minuter till planerad tunnelbana och Saltsjöbanan, nära till handel och närservice i Sickla köpkvarter, området har utsikt mot Svindersviken och Kyrkviken och promenadavstånd till Nackareservatet. I norr avgränsas området av Värmdöleden och i söder av Värmdövägen vilken planeras bli en huvudgata i Nacka stad. Vid Värmdövägen söder om Svindersberg planeras Saltsjöbanan att höjas upp för att skapa bättre kopplingar mellan områdena norr och söder om banan och för att skapa en mer attraktiv stadsmiljö i området. En skola (Maestroskolan) och förskola är belägen i anslutning till markanvisningsområdet i väster. Skolområdet ska utvecklas för att inrymma fler elever.

Markanvisningsområdet är cirka 26 hektar stort och karaktäriseras av kuperad naturmark med stor andel berg i dagen. Höjdskillnaden är cirka 30 meter mellan områdets högsta punkt och Värmdövägen i söder, med sin högsta punkt i områdets mitt, se bilaga med primärkarta.

Nedanför markanvisningsområdet, närmast Värmdövägen, ligger fastigheten Sicklaön 89:1 (Olofssons Bil). Denna kommer planläggas i ett senare skede. Den bebyggelsen ska även utgöra en koppling till bebyggelsen på Svindersberg.

## Stadsbild och bebyggelsestruktur

Det kuperade landskapet tillsammans med olika våningshöjder ska ge stadsdelen ett varierat och stadsmässigt intryck. Den arkitektoniska utformningen ska bidra till att ge området en egen identitet och vara en del i Planiaområdet och Nacka stad. Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet.

En volymstudie har tagits fram inför markanvisningen för att ge en uppfattning om möjlig exploatering och vägsträckningar. Den är att betrakta som ett underlag

för anbudsgivarna att förhålla sig fritt gentemot, se bilaga ”Volymstudie”. Bebyggelsens omfattning, antal kvadratmeter BTA och lägenheter kan komma att ändras under detaljplanearbetet.

## Bostäder och verksamheter

Området ingår i ”Plania norra” i detaljplaneprogram för Planiaområdet som totalt omfattar ca 2 000 nya bostäder. Denna markanvisning omfattar ca 230 lägenheter. Markanvisningsområdet omfattar markeringen på kartan på nästa sida, men anbudsgivarna har att förhålla sig till omkringliggande delars framtida utbyggnad.

De södra delarna av Svindersberg planeras att markanvisas i ett senare skede samordnat med exploateringen av fastigheten Sicklaön 89:1 (Olofssons Bil). Totalt planeras i det södra området närmast Värmdövägen ca 270 bostäder och lokaler i entréplan mot Värmdövägen.

## Anbudsområdet

Anbudsgivare ska lämna ett anbud på hela anbudsområdet inklusive utformning av allmänna anläggningar såsom gator, park och vatten- och avlopp inom anbudsområdet. Flera anbud från samma anbudsgivare beaktas ej. Antalsangivelserna i tabellen som följer är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken på området. Storleken fastställs i kommande detaljplan för området.

## Utbyggnad av allmänna anläggningar

Anbudslämnaren ska projektera och bygga ut allmänna anläggningar inom projektområdet. Kommunen kommer att granska och godkänna utformning av allmänna anläggningar under projektets gång. Anläggningarna ska följa kommunens kravspecifikation för utbyggnad, se bilaga ”Kravspecifikation för utbyggnad”. Anläggningarna ska efter godkänd slutbesiktning överlätas till kommunen utan ersättning.



Karta över markanvisningsområdet och senare etapper i utbyggnaden av Svindersberg.

Typ	Uppskattat antal lägenheter	Uppskattad BTA bostad	Uppskattad BTA lokal	Upplåtelseform	Väningsantal
Flerbostadshus	230	23 000 kvm		Fri	2-7

# PLATSSPECIFIKA VILLKOR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Denna anbudstävling omfattar etapp 1 av stadsbyggnadsprojektet Svindersberg vilket är en del av detaljplaneprogrammet för Planiaområdet. Inlämnade anbud bedöms utifrån pris (kr/ljus BTA) och gestaltning till lika delar. Anbud ska utgå från och förhålla sig till de krav och förutsättningar som redovisas nedan.

## Tidplan

- Anbud ska vara inkomna till kommunen senast 30 december 2016 kl. 17:00
- Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under våren 2017 till de exploater som har inkommit med anbud
- Ingående och godkännande av markanvisningsavtal hösten 2017
- Planläggning 2017-2018
- Ingående och godkännande av markgenomförandeavtal med överlåtelse av mark i samband med planen antagande 2018
- Utbyggnad av allmänna anläggningar påbörjas 2018
- Påbörjande av byggnation inom kvartersmark 2019
- Färdigställande av byggnation inom kvartersmark 2021-2022

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknat.

## Bebyggelse inom viss tid

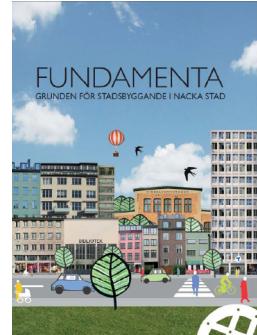
Kommunen ställer krav på blivande exploater att byggnation påbörjas och färdigställs inom viss tid. Start- och slutbesked ska ha erhållits inom två respektive fyra år från att fastigheten tillträds. Försening i tidplan som beror på något förhållande på kommunens sida, ansvarar inte exploateren för.

## Gestaltning

Anbuds gestaltningsförslag är bedömningsgrundande. Fundamenta är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad. Fundamenta ska stärka Nackas stadskaraktär och komplettera den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Dokumentet ska användas som ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad. Gestaltningsprinciperna i Fundamenta kommer att ligga till grund för gestaltningen som tas fram i detaljplanen.

Nacka stad har sju fundamenta:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag



Bebyggelsen på Svindersberg har en utmanande terräng att anpassa sig till, vilket innebär att till exempel kvartersstrukturen inte blir utpräglad utan andra idéer och typologier får prövas. Se bilaga för beskrivning av respektive fundamenta.

## Nära och nyskapande

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Visionen handlar bland annat om en mångfald av arkitektur, uttryck och människor med ett aktivt liv mellan husen, om att tänka nytt, långsiktigt och innovativt. Vi vill se er tolkning av visionen i gestaltningsförslagen och kunna få svar på frågorna; hur ser tolkningen av visionen "Nära och nyskapande" ut i gestaltningsförslagen? Hur ges detta uttryck i gestaltningen?

Ny bebyggelse ska vara en förebild för hållbart byggande. Miljövänlig teknik, sunda material, vegetation och grönska kan med fördel utgöra ledord vid gestaltningen, miljövänliga lösningar kan ges synliga uttryck.

## Bebyggelsens förhållande till omgivningen

Utgångspunkten är att utforma området utifrån det offentliga rummet, omgivande gator, park med mera. Kvaliteter i det offentliga rummet och ett bra samspel med bebyggelsen är en förutsättning för ett attraktivt stadsliv. Anpassningen till den befintliga bebyggelsen ska beaktas.

## Byggnader och allmänna platsers utformning

Bebyggelsen kommer bli synlig från flera väderstreck i och med att bebyggelsen blir en del av landskapsbilden. Det gör att fasader, tak och volymer med mera behöver gestaltas väl. Ett varierat uttryck och originalitet ska eftersträvas. Variationen kan bestå i materialval, färg, fönstersättning, balkongutformning, entréer, sockelvåningar etc. Balkonger kan sticka ut över trottoar men omfattningen får vägas mot gatusektioner. Fritt passagemått under balkonger ska vara minst 3,5 meter. Hissar, ventilationsanläggningar med mera kan sticka ovan tak om det tillför arkitekturen något. Om prefabricerade byggelement används ska dessa uppnå en hög medveten gestaltning och utformas med stor omsorg för att uppnå en god helhetsverkan.

Lägenheter ska ha goda solförhållanden och genomtänkt placering mot gata avseende insyn, då endast ett fåtal lokaler i entréplan antas byggas. Gårdar, uteplatser och parker/natur ska inbjuda till utevistelse både avseende ljusförhållanden, utblickar, möblering, närllek, konst med mera samt ha god tillgänglighet.

Befintlig gångvägskoppling i områdets sydöstra del ska bevaras men behöver upprustas och omgestaltas för bättre tillgänglighet och för tillvaratagande av befintliga naturvärden. Mellan befintlig bebyggelse på Becksjödsvägen och ny bebyggelse anläggs med fördel ett park- och naturområde som kan innehålla lekplatser och aktiviteter för olika åldrar.

## 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 på kvartersmark i Nacka stad är följande:

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- Lokalklimat

För att uppnå mål inom dessa prioriterade kategorier är en gemensam grönytefaktor för Nacka stad framtagen.

## Grönytefaktor

Ett verktyg för att implementera miljömålen i Nacka stad är grönytefaktor som ska tillämpas vid exploatering av området. Den utgår från de fem kategorierna av ekosystemtjänster: sociala värden, dagvattenrenning, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening. Grönytefaktorn är ett verktyg för att uppnå Nacka kommuns övergripande mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka, se bilaga ”Grönytefaktor Nacka stad”.

För Svindersberg har grönytefaktorn i markanvisningsområdet fastställts till 0,6.

## Miljöförutsättningar

Ett av Nacka kommuns övergripande mål är attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. Kommunfullmäktige har dessutom antagit sex lokala miljömål. Med dessa miljömål som grund kan kommunen ange vilken miljöhänsyn som behöver tas i stadsbyggnadsprojekten för att målet i översiktsplanen ska kunna uppfyllas. Läs mer om miljöförutsättningarna i bilagan ”Miljöförutsättningar för anbudstävling i Svindersberg”. Dokumentet utgår från kommunens miljöprogram och anger de krav kommunen ställer i samband med markanvisningen i Svindersberg.

## Park och natur

Inom anbudsområdet ska en park anläggas mellan befintlig bebyggelse i Finnstorps och ny bebyggelse vid gång- och cykelväg ner mot Värmdövägen.

I slutningen från Värmdövägen ska en ny gång- och cykelbana anläggas som blir en ny förbindelse mellan bebyggelsen på berget och Värmdövägen. Gång- och cykelväg ska uppfylla tillgänglighetskrav, vilket kan resultera i andra allmänna anläggningar.

I detaljplaneprogrammet för Planiaområdet har ett antal naturvärdesområden och träd pekats ut. Dessa framgår av programmets avsnitt Grönstruktur och naturvärden samt bilaga ”Utpekade träd”.

## Buller

Området är utsatt för trafikbuller från Värmdöleden, Värmdövägen och Saltsjöbanan. Detta ska beaktas vid utformning av bebyggelsen. Se bilaga "Översiktlig information om bullersituationen vid Svindersberg". Den planerade upphöjningen av Saltsjöbanan ska beaktas.

## Trafik och gator

Tunnelbanans station Sickla kommer att ligga på gångavstånd från bebyggelsen, liksom busstrafik. Tvärbanans förlängning till Sickla station kommer ligga på ca 500 meters avstånd. Angöring med bil till området kan ske genom en eller flera vägar. Bergknallevägen är idag en gång- och cykelväg med brant lutning som angör från väst. Att möjliggöra denna för biltrafik ska ingå i anbudet. Becksjudarvägen har möjlig nordostlig angöring samt en sydostlig som kräver markinlösen. Fordonstrafiken begränsas av tänkt parkering i bergrum där hissförbindelse kommer behövas. Gång- och cykeltrafik ska ha god koppling till intilliggande bostadsområden, kollektivtrafik på Värmdövägen, närservice i Sickla och skola/förskola.

I anvisningsområdets södra del ska angöring till kommande bebyggelse i söder beaktas. Allmänna anläggningar ska vara självbärande.

## Parkerings

Parkerings för bil ska främst lösas i underjordiskt garage i bergrum. Den exploitör som tilldelas markanvisning ska samverka med övriga exploitörer inom detaljplan och närområde för att samordna garage med in- och utfarter. Garaget ska ingå i gemensamhetsanläggning. Garaget kommer att uppföras i olika etapper vartefter exploateringen i närområdet sker. Utformningen ska möjliggöra denna utbyggnad.

Inom markanvisningsområdet ligger en kommunal VA-tunnel som ska beaktas vid uppförandet av bergrumsgaraget, se bilaga "Karta över befintlig VA-struktur".

P-tal för västra Sicklaön är 0,8 bilplatser per lägenhet för tvårumslägenheter eller mindre. För större lägenheter är P-talet 0,9. P-talet kan reduceras om exploitören redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodoräknas. En cykelparkeringsplats per rum i lägenhet ska anordnas inom kvartersmark varav minst hälften av det totala antalet cykelparkeringsplatser är väderskyddade, se bilagor "Re-

kommanderade parkeringstal i Nacka kommun" samt "Miljöförutsättningar för anbudstävling i Svindersberg".

## Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare (exploateren). Kommunalt vatten- och avloppsnät byggs ut inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark. Exploateren ska projektera och genomföra utbyggnad av vatten, spillvattenavlopp och dagvattenledningar. Kommunen ska godkänna handlingar innan utförande. Varje fastighet ska förses med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter) för de vattentjänster som behövs. Tillgång till brandvattenförsörjning ska ansökas hos VA-huvudmannen. Beviljas ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelsepunkter för brandvattenförsörjning upprättas. För mer information om VA-avgifter se: [www.nacka.se/avgifterva](http://www.nacka.se/avgifterva) Se även bilaga "Karta över befintlig VA-struktur".

## Dagvatten

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattenät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt som möjligt. Det får inte bli mer föroreningar i dagvattnet från området än innan exploatering. Detta innebär att förutom att fördöja, utjämna och rena dagvattenflöden också att synliggöra dagvattnet i stadsutvecklingen genom kreativa och hållbara lösningar. Se bilaga "Dagvattenpolicy" och "Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun". Dagvattenanläggningar ska ha en medveten gestaltning och ska utformas så de skapar attraktiva miljöer.

## Avfall

Avfallssystem ska planeras och dimensioneras för minst fraktionerna mat- och restavfall. Systemet ska utformas så att sophämtning sker via bergrummet under området, och dimensioneras så att omkringliggande områden på Värmdövägen och Svindersviksvägen har möjlighet att anslutas i framtiden. Lokal om cirka 200 kvadratmeter för så kallad miniåtervinningscentral ska planeras in med fraktionerna grovavfall, farligt avfall och elavfall samt återbruksmaterial. För mer information, se bilaga "Avfallsföreskrifter för Nacka kommun".

## Geoteknik

En geoteknisk och hydrogeologisk utredning har genomförts där det gjorts en översiktlig bedömning av markförhållanden samt eventuella förstärkningsbehov i området. Prover på jord, berg och grundvatten har analyserats. Framkommer det under planläggning att det förekommer dåliga grundläggningsförhållanden betalar kommunen inte ut någon ersättning. Bifogad geotekniskt PM är endast indikativ, kommunen tar inte ansvar för faktiska grundläggningsförhållanden. Se bilaga "Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik". En bedömning av möjlig utformning av bergrumsgarage har ingått i denna utredning, se bilaga.

## Konsten att skapa stad

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stoltet och engagemang ska präglä processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Vi förväntar oss att exploater och entreprenörer anammar Nackas ambition att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand. Läs mer på:

[www.nacka.se/konstenattskapastad](http://www.nacka.se/konstenattskapastad)

## Detaljplan

När beslut har fattats om att tilldela exploater aktuell markanvisning, ska markanvisningsavtal tecknas med exploater. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. Exploater ska i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan som omfattar nybebyggelse inom anvisningsområdet. Det är detaljplanen som slutligen avgör omfattningen av den nya bebyggelsen. Ett markgenomförandeavtal inklusive överlåtelse av fastighet ska vara påskrivet från exploaterens sida innan detaljplan antas av kommunfullmäktige. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från vad som framgår av den i inbjudan presenterade situationsplanen.

## Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram ska tas fram av exploateren i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Förhållningssätt till stadsbyggnadsprinciper finns beskrivet i dokumentet Fundamenta. Bebyggelsen på Svindersberg har dock den utmanande terrängen att anpassa sig till, vilket innebär att till exempel kvartersstrukturen inte blir utpräglad utan andra idéer och typologier får prövas. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna och utgå från de gestaltningskrav som redovisas på sida 9-10. Gestaltningsprogrammet kommer att knytas till det markgenomförandeavtal som tecknas mellan kommunen och exploater.

## Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Hela anvisningsområdet ska byggas ut och anläggas av utsedd exploater inklusive gator, gång- och cykelbanor, parker, anläggningar, vatten och avlopsledningar med mera. Eventuell underentreprenör för utbyggnad av allmänna anläggningar ska godkännas av kommunen innan upphandling. Kommunen är huvudman för allmänna platser såsom gator, torg och park inom området, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa platser när de är utbyggda. Exploateren kommer att vara huvudman för och ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark i enlighet med detaljplanen. Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.

## Ekonomiska förutsättningar

Anbudsnielen för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen som enligt kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål, åsätts ett pris om 2 000 kr/kvm ljus BTA. Anbud ska anges i prisnivå 31 oktober 2016 (värdetidpunkten).

Antal kvadratmeter BTA fastställs i detaljplan. Anbuden ska regleras enligt prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel:

$$A = B + 30 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsränter 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.

Andelen av totala kostnader enligt ovan uppskattas vid planläggning baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära avgränsningen i anbudsinsbjudan och fastställs efter framtagande av detaljplanen.

I köpeskillingen för marken ingår förrättningskostnader samt bidrag för fullföljande av tunnelbaneavtalet. Det ingår även exploateringsbidrag för allmänna anläggningar som inte ligger inom projektområdet.

Utöver köpeskillingen står byggherren för kostnader för utbyggnad av samtliga allmänna anläggningar såsom gata, park, VA och konstnärlig utsmyckning på allmän platsmark samt kostnader för planarbete. Byggherren står även för kostnader för;

- Bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark
- Sprängnings- och schaktningsarbeten
- Anslutning till omgivande allmänplatsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen
- Anläggningsavgift VA
- Konstnärlig utsmyckning på kvartersmark
- Eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar samt lagfartskostnader, bygglovavgift, anläggningsavgifter m.m.

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

De kostnader som kommunen löpande fakturerar till exploatören för detaljplanearbetet kommer att räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen.

## Samordning och kommunikation

Projektområdet kommer att exploateras av flera exploater. Exploatörerna ansvarar för och bekostar tillsammans med övriga exploater i huvudsak den samordning som behövs mellan dem. Nacka kommun kommer att initiera projektsamordningsmöten tillsammans med de utvalda exploatörerna. Målet är att skapa en gemensam kunskapsbas kring exploateringsfrågor samt underlätta exploatörernas samordning. Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar. Då parkering främst ska lösas i bergrumsgarage kommer ett omfattande samordningsbehov av garage samt infarter till dessa att erfordras. Kommunen förväntar sig att exploatören själv leder ett proaktivt arbete kring planering och genomförande.

## Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna tillhandahåller praktik- och lärlingsplatser i genomförandeskedet, främst för nyanlända. Detta kommer att fastställas i markgenomförandeavtalet.

## Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen ska ges möjlighet att förvärva upp till 5 % av nyproducerade lägenheter i det aktuella området för kommunens behov av sociala boenden, vilket även anges i bifogad avtalsmall för markanvisningsavtalet. Vid tidpunkt för inflyttning kan behovet av socialt boende ha förändrats och ett lägre antal bostäder än angivet kan därför bli aktuellt.

# ANBUDSPROCESS

## Tilldelning

Tilldelningsbeslut av mark kommer att ske under våren 2017 förutsatt att beslut fattas av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal tecknas mellan parterna. Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete. En mall för markanvisningsavtal finns bifogat.

Överenskommelse om exploatering (markgenomförandeavtal) ska träffas så snart planarbetet kommit så långt att detta kan ske. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att markgenomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. En mall för markgenomförandeavtal finns bifogat.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Kommunen förbehåller sig även rätt att avbryta anbudsförfarandet i de fall inkomna anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller prisnivå. Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare. Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas. När kommunstyrelsen fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut och dels på tävlingens hemsida.

## Anbudets ska innehålla:

- Situationsplan
- Fasadelevationer där anslutning till mark redovisas
- Minst tre perspektiv som är representativa för förslaget varav en från lokalgata och ett flygperspektiv samt en illustrationsbild med vy från norr.
- Gatusektion från gata inom området som visar fasadmaterial
- Solstudier som visar höst/vårdagjämning
- Illustrationsbild till kommunens hemsida utan några namn eller logotyper. Denna bild kommer att visas tillsammans med övriga tävlingsbidrag på kommunens hemsida under utvärderingsprocessen som en del av information till medborgarna kring markanvisningen. Bilderna kommer att visas anonymt på hemsidan, utan namn på anbudsgivare eller arkitekter. Illustrationen ska tydligt märkas ”Bild till kommunens hemsida”.

- Digital 3D-modell
- Ifylld samt av firmatecknare underskriven anbudsmall där kr per ljud BTA enligt specifikation framgår.
- 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.
- Kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.

Anbjudet ska i sin helhet lämnas in på USB-sticka. Endast anbudsmall (ifylld samt av firmatecknare undertecknad) samt ritningar/illustrationer ska lämnas in både på bifogad USB-sticka och i utskrivet pappersformat. På USB-stickan ska allt material finnas i en pdf-fil på max 25 MB.

Anbudens gestaltningsförslag garanterar inte utformningen av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen. Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

## Bedömning

Bedömning av inlämnade anbud görs till lika delar med avseende på anbudens gestaltningsförslag samt angiven prisnivå, kr/ljud BTA, förutsatt att kommunens övriga förutsättningar är uppfyllda. Ett anbud kan få maximalt 20 anbudspoäng, varav maximalt 10 anbudspoäng för gestaltning och maximalt 10 anbudspoäng för pris.

Det anbud som inkommer med högst pris får 10 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelas anbudspoäng utifrån respektive bidrags pris i relation till högsta erbjudna pris. Det innebär till exempel att ett bidrag som erbjuder ett pris som är 10% lägre än det högst erbjudna priset får 10% lägre anbudspoäng, dvs 9 anbudspoäng. Avrundning sker till en decimal.

Bidragen utvärderas med avseende på gestaltning genom en samlad bedömning utifrån följande kriterier:

- Detaljutformning: Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genortenkta och utformade.
- Volymskapande gestaltning: Variationer i form, originalitet, anpassning till terräng, anpassning till befintlig natur, utformning som skapar goda

ljusförhållanden i lägenheter och på platser för utevistelse.

- Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats och bebyggelse: Omgivningens arkitektoniska värden och naturvärden tas tillvara, god tillgänglighet till allmänna platser skapas.
- Fasaders utformning: Varierat uttryck och originalitet såsom materialval, färg, fönstersättning, balkongutformning, entréer, sockelvåningar etc.

Anbud bedöms individuellt utifrån ovanstående kriterier med utvärderingspoäng mellan 1-10. Det bidrag som får högst sammanlagd individuell bedömning kommer att tilldelas 10 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelas anbudspoäng utifrån respektive bidrags utvärderingspoäng i relation till högsta poängsättning. Det innebär till exempel att ett bidrag som erhåller en utvärderingspoäng som är 10% lägre än den högsta utvärderingspoängen får 10% lägre anbudspoäng, dvs 9 anbudspoäng. Avrundning sker till en decimal.

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploaterare samtliga angivna förutsättningar samt att kommunen får publicera en anonym illustration (bild till kommunens hemsida) från tävlingshandlingarna på kommunens hemsida under utvärderingsprocessen.

Förutsättningarna återfinns förutom i denna inbjudan även i bifogade underlag.

## Avtal

Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal samt eventuell förlängning av markanvisningsavtal. Mall för markanvisningsavtal finns bifogat under bilagor. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal, fastighetsöverlåtelseavtal samt eventuella sidoavtal.

## Inlämning av anbud

Anbud ska märkas:

### Anbudstävling

**Exploateringsenheten, Nacka kommun  
Svindersberg KFKS 2016/288**

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13

Postadress: 131 81 Nacka

Anbud ska vara inlämnade till receptionen senast:  
30 december 2016 klockan 17:00

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbsida [www.nacka.se/svindersberg](http://www.nacka.se/svindersberg) med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

# KONTAKT

Frågor rörande markanvisningstävlingen kan ställas till:

**svindersberg@nacka.se**

Ange Svindersberg i ämnesraden

Kommunen kommer att finnas tillgänglig för frågor under tävlingsperioden. Frågor och svar kommer att presentas löpande på anbudstävlingens hemsida. Kompletterande information kan komma att publiceras. Respektive anbuds-givare är ansvarig för att ta del av information på hemsidan. Kontaktperson på Nacka kommun är projektledare Peter Skogberg.

# BILAGOR

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna hittar du här:

[www.nacka.se/svindersberg](http://www.nacka.se/svindersberg)

- Anbudsmall
- Startpromemoria
- Detaljplaneprogram för Planiaområdet
- Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
- Nackas miljöprogram 2016-2030
- Riktlinjer för hållbart byggande
- Grönytgefaktor Nacka stad
- Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
- Volymstudie
- Utpekade träd
- Miljöförutsättningar för anbudstävling i Svindersberg
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Karta över befintlig VA-struktur
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Dagvattenpolicy
- Avfallsföreskrifter för Nacka kommun
- Primärkarta
- Höjddata
- Definition ljud BTA
- Översiktig information om buller vid Svindersberg
- Avtalsmallar
- Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
- Kravspecifikation för utbyggnad

*Öppenhet och mångfald*

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap  
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*