



NYA GATAN - del av centrala Nacka

Kvarteret Brytaren mindre

Markanvisningstävling med upplåtelseform hyresrätt

Juni 2016



Centrala Nacka - tidig visionsbild. Källa: White arkitekter

Läs mer på nacka.se/stad eller dela på
#NackaStad

NU BYGGER VI NACKA STAD

Under de senaste 20 åren har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till och områden börjar växa ihop.

År 2030 är vi 40 000 fler nackabor och västra Sicklaön är en del av innerstaden. För att möta den ökande befolkningen planerar vi att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön den närmaste 15-årsperioden. En förutsättning för bostadsbyggandet är att tunnelbanan snabbt byggs ut till Nacka. Många 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 du vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut.

Vi vill att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och levande stadsdel där det är attraktivt att leva, vistas och verka. Självklart vill vi att du som bor, verkar och investerar i Nacka ska vara aktiv och delaktig i det arbetet.

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

Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inbjudan.....	3
Vision.....	4
Program för markanvändning.....	5
Centrala Nacka.....	6
Markanvisningsområdet.....	7
Platsspecifika villkor och förutsättningar.....	9
Anbudsprocess.....	13
Kontakt.....	15
Bilagor.....	15

INBJUDAN

I Nacka stad får du staden 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 alldelens egen karaktär och historia. Och det finns långsiktighet och innovativt nyttänk. Här växer det fram en stad där människor vill bo som kombinerar det bästa av staden och naturen.

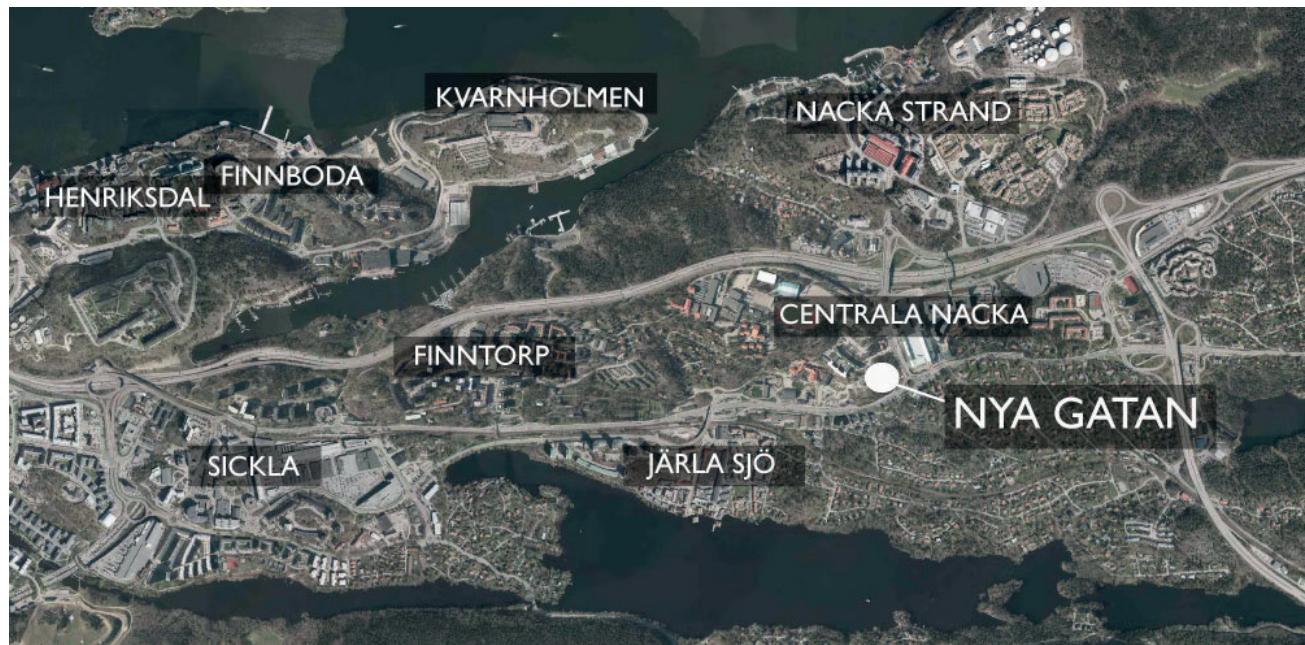
Nacka kommun bjuter in till markanvisningstävling för bostadsbebyggelse på kvarteret Brytaren mindre, en del av Nya gatan i centrala Nacka och Nacka stad. Tävlingen är etapp två av markanvisningar inom Nya gatan. Visionen är en nära och nyskapande stadsdel som både i sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum. Stadsdelen kommer att finnas på plats lagom till att den nya tunnelbanan invigs 2025. Nya gatan är det första området där Nacka kommun har markanvisat inom Nacka stad och kommer med sitt läge med fem minuters promenad till tunnelbanan, stort utbud av handel och närservice i Nacka Forum, utsikt mot Järla sjö och promenadväg till Nyckelviken vara ett område som alla Nackabor kan vara stolta över.

Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med en mångfald av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, service, skola och idrott, attraktiva offentliga stråk, platser och parker. Denna inbjudan vänder sig till dem som vill vara med och utveckla området och tillsammans med Nacka kommun gestalta området i enlighet med kommunens visioner.

Markanvisningen omfattar cirka 9000 BTA med villkor hyresrätt (marken upplåts med tomträtt) och anbuden kommer att utvärderas till lika delar utifrån anbudens gestaltningsförslag och angiven avgäldsnivå. Om inkomna anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller avgäldsnivå, 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 genom att delta i tävlingen och lämna anbud.

I anbudsområde
110 lägenheter
9000 BTA bostäder
900 BTA lokaler

Anbuden ska vara kommunen
tillhandata senast den
16 september 2016 kl. 16:30



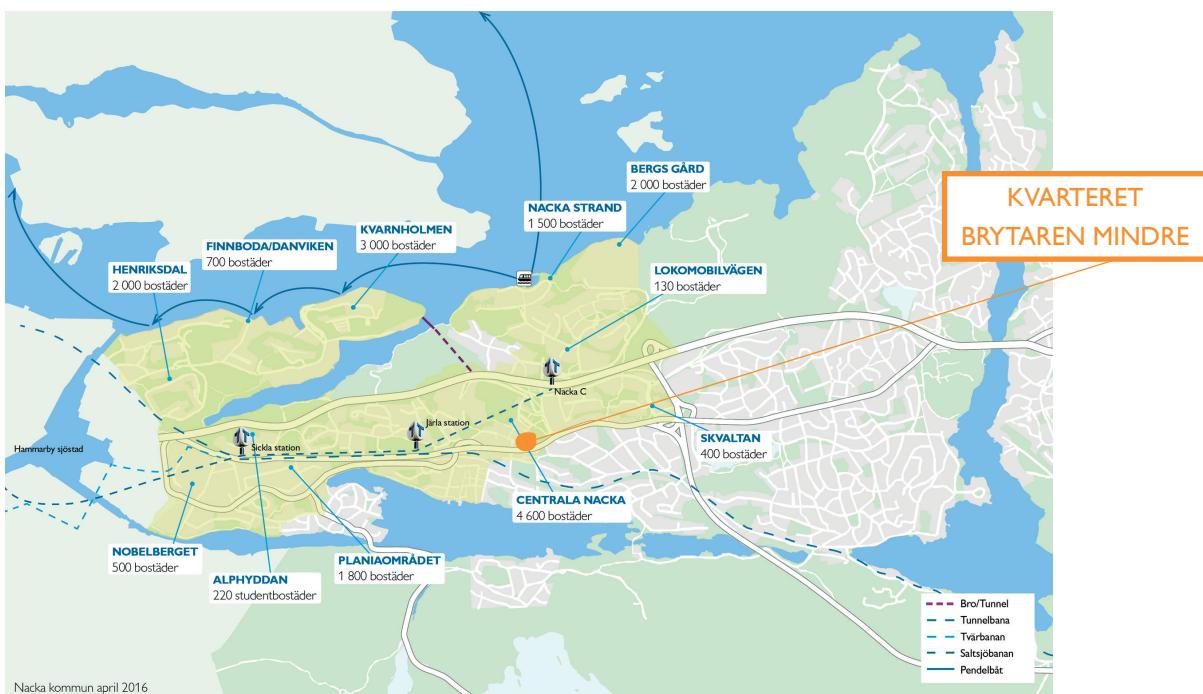
VISION

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, Sicklaområdet och centrala Nacka. Tunnelbanan till området med stationer i Sickla, Järla och Nacka centrum förväntas stå färdig till år 2025.

PROGRAM FÖR MARKANVÄNDNING

Nacka kommuns kommunfullmäktige beslutade i april 2016 om ett nytt 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 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 överlåtelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

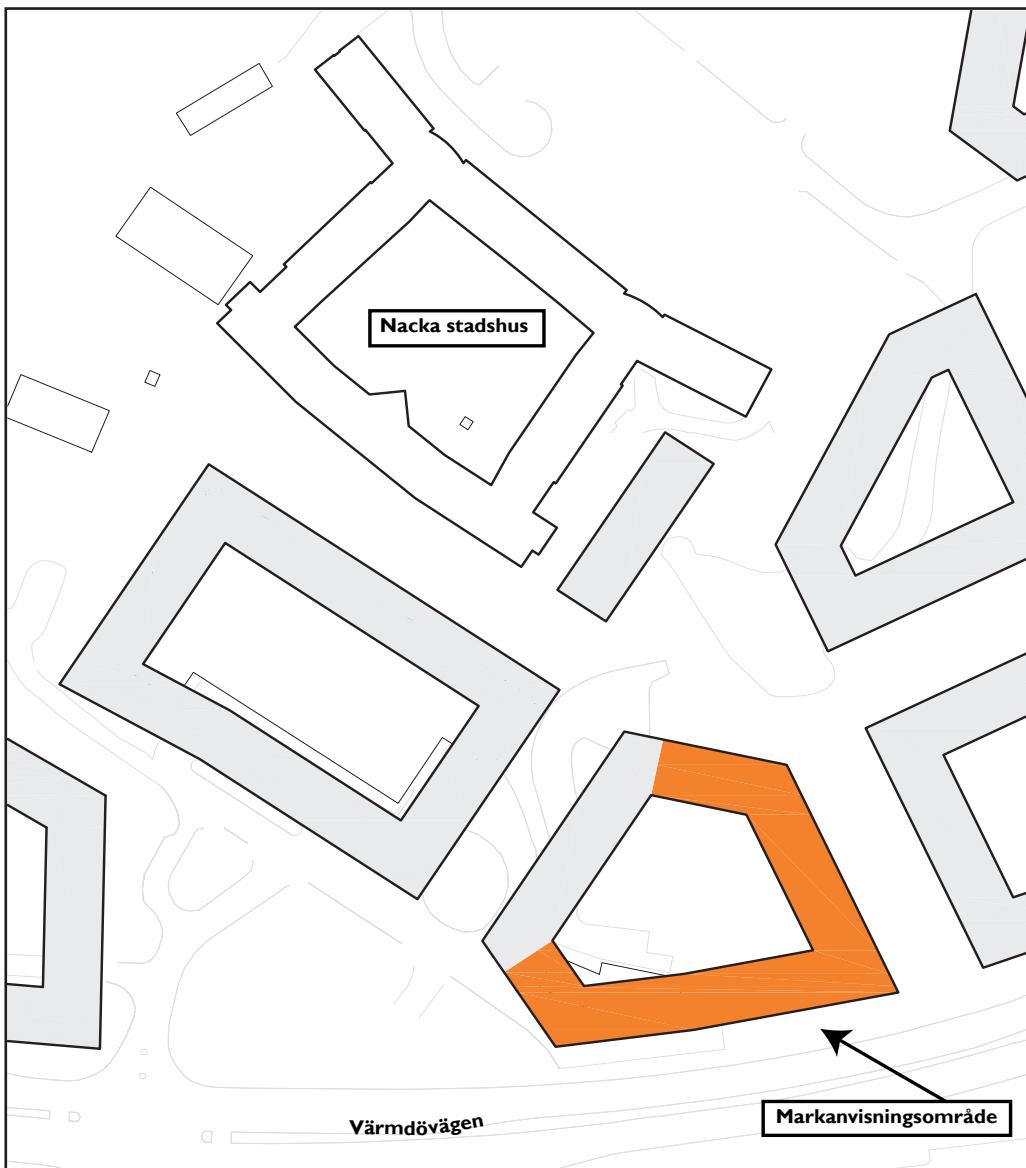
Programmet vilar på följande utgångspunkter.

- 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 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 riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”



Karta över anbudsområdet. Huskropparnas bredd längs gatan bör vara 18-25 m för att markera variationer inom kvarteret gällande höjder, utformning och gestaltning.

Typ	Uppskattat antal lägenheter	Uppskattad BTA bostad*	Uppskattad BTA lokal	Upplåtelseform	Våningsantal**
Flerbostadshus	110	9000	900	Hyresrätt	5-7

* Inkluderar cirka 500 mörk BTA i kvarterets norra del på grund av souterrängläge

**Inom kvarteret ska våningsantalet varieras mellan fem och sju våningar

KONTAKT

Frågor rörande markanvisningstävlingen kan ställas till:

nyagatan@nacka.se

Ange Kvarteret Brytaren mindre i ämnesraden

Kommunen kommer att finnas tillgänglig för frågor under tävlingsperioden bortsett från ett sommaruppehåll. Datum för uppehållet kommer att kommuniceras på tävlingens hemsida tillsammans med löpande frågor och svar. Kompletterande information kan komma att publiceras. Respektive anbudsgivare är ansvarig för att ta del av information på hemsidan. Kontaktperson på Nacka kommun är projektledare Therese Rosberg.

BILAGOR

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

<http://www.nacka.se/nyagatan>

- Anbudsmall
- Program för centrala Nacka
- Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
- Nackas miljöprogram 2016-2030
- Riktlinjer för hållbart byggande
- Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
- Förstudie höjdsättning allmän plats
- Preliminära kvarter
- Gröna värden och miljömål Kv Brytaren mindre
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Karta över befintlig VA-struktur
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Dagvattenpolicy
- Avfallshantering för Kv Brytaren mindre
- Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
- Avtalsmallar (tomträtt)
- Primärkarta
- Definition ljus BTA

Öppenhet och mångfald

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