



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.

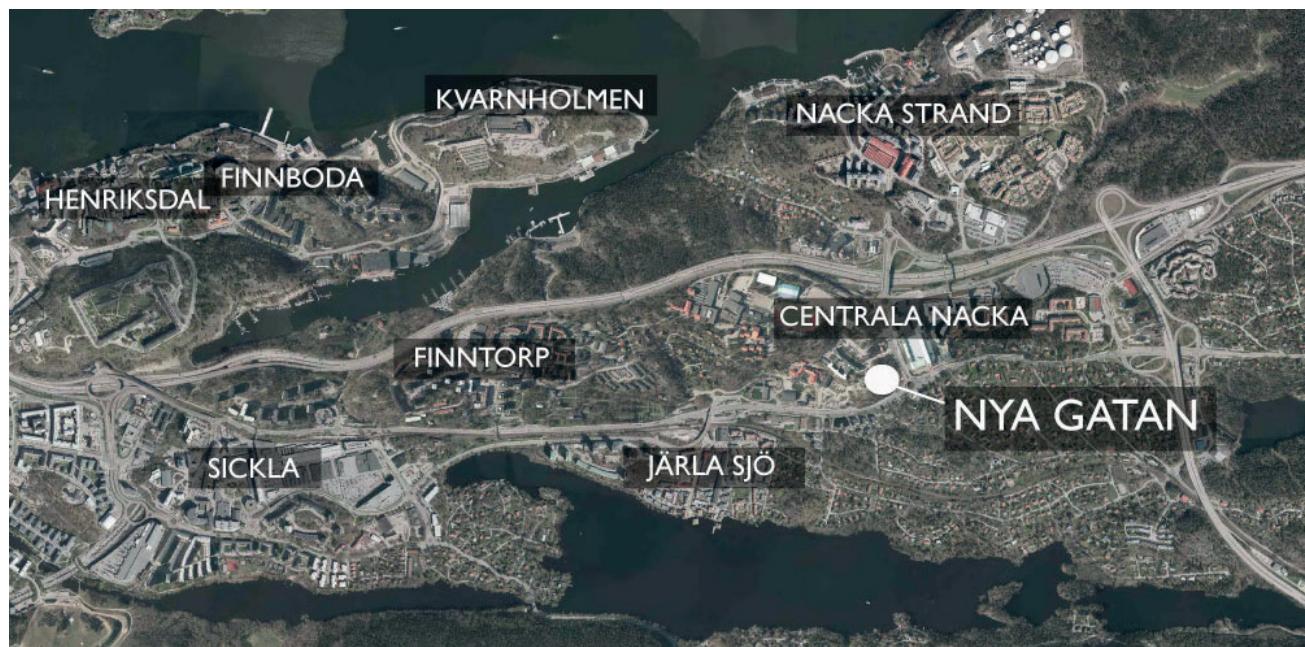
Nacka kommun bjuter in till markanvisningstävling för bostadsbebyggelse på kvarteret Brytaren mindre, en del av Nya gatan i centrala Nacka och Nacka stad. Tävlingen är etapp två av markanvisningar inom Nya gatan. Visionen är en nära och nyskapande stadsdel som både i sin utformning och funktion uppfattas 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 och anbuden kommer att utvärderas till lika delar utifrån anbudens gestaltningsförslag och angiven avgäldsnivå. Om inköpta 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 anbudsinbjudan 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
tillhanda senast den
16 september 2016 kl. 17:00



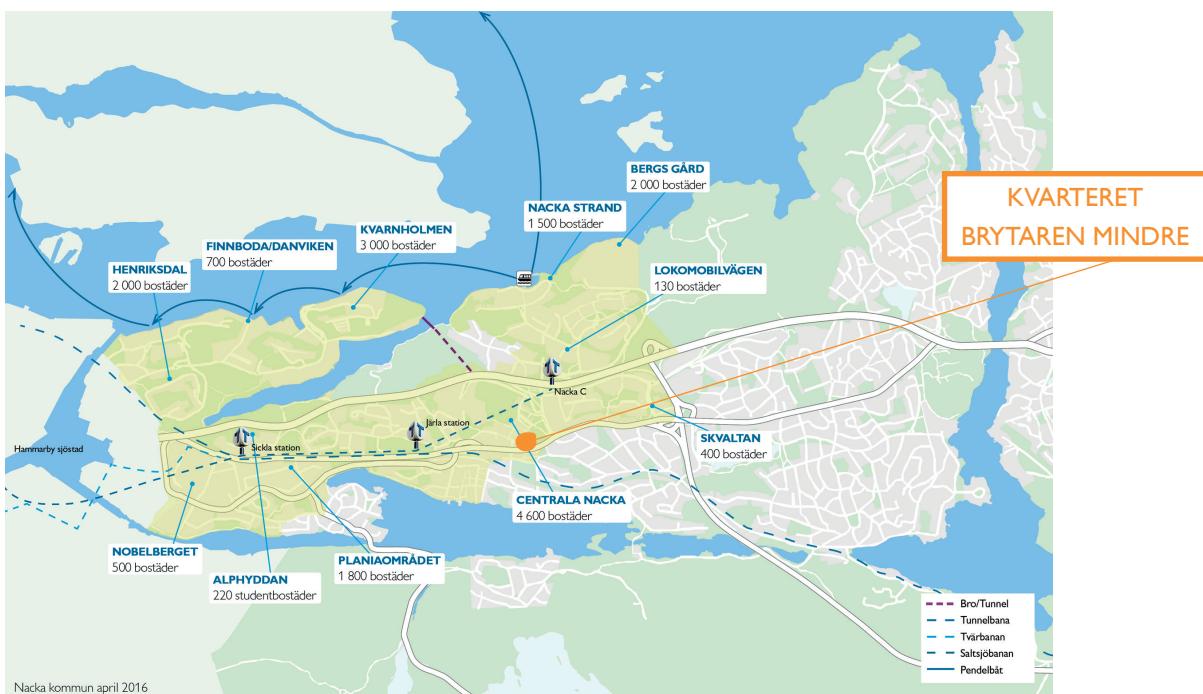
VISION

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, 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”

CENTRALA NACKA

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.

Tunnelbanavtalet

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 från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Tunnelbanan ska stå klar år 2025.



Tunnelbanans nya sträckning

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för centrala Nacka. Det innehåller cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Detaljplaneprogrammet ligger till grund för markanvisning, detaljplan och genomförande.

Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Tilldelning av mark inom projektet sker till flera exploater som sedan ska genomföra och planera bebyggelsen i samarbete med Nacka kommun. Ett start-pm för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs 2015-02-10 av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Riktlinjer för hållbart byggande

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

- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Energieffektivt och sunt byggande
- Hållbar avfallshantering
- Effektiv mark- och resursanvändning

Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan i dialog med utvald exploater.



MARKANVISNINGSMÄRKTET

Markanvisningsområdet ligger mitt i centrala Nacka med fem minuters promenad till kommande tunnelbanestation Nacka centrum och den nya stadsparken. I norr gränsar området till stadshuset, nya bostäder och blivande tunnelbanestation, väster nya bostäder och lite längre bort finns Järla skola och förskola. Öster om området finns nya bostäder, Vikdalsvägen och därefter ligger Nacka forum. I söder gränsar området mot Värmdövägen.

Aktuellt kvarter är till stor del beläget på kuperad naturmark med höjder varierande mellan +50 m (befintligt berg) och +34,5 m. Marknivån är som högst i norr och sluttar ner mot sydväst, se primärkarta. På platsen för aktuellt kvarter påträffas berg i dagen, platsen är även bevuxen med träd och sly. Inom kvarterets södra del finns en däckverkstad som arrenderar mark av Nacka kommun. En uppsägning av arrendet har inletts, och markytan kommer att vara friställd under mitten av 2017. En förstudie har tagits fram för Nya Gatan som anger höjder för omgivande allmän platsmark, se bilaga. De utformningsförslag för omgivande allmän plats som presenteras i förstudien avseende markbeläggning, möblering, träd och vegetation, placering och utformning av trappor m.m. är preliminära och ska inte läsas som slutliga lösningar. Utformningsförslagen för omgivande allmän plats i förstudien är principiella och ska läsas som symboler för planerade funktioner såsom trappkopplingar, platsbildningar, huvudgata etc. Vidare projektering kommer att ske parallellt med detaljplaneprocessen och även efter antagen detaljplan.

Markanvisningsområdet utgör den östra delen av ett kvarter. Den västra delen ägs av Libeno Invest AB, som även äger kvarteret väster om markanvisningsområdet (Elverkshuset). Detaljplanen för de båda kvarteren kommer tas fram i ett samarbete mellan Nacka kommun, Libeno Invest AB och anbudsvinnaren.

Stadsbild och bebyggelsestruktur

Det kuperade landskapet tillsammans med varierande 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 den öppna, levande stadsdelen centrala Nacka. Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet.

Situationsplanen som presenteras i anbudsinvitacionen

ska ligga till grund för fortsatt arbete med detaljplan. Bebyggelsens omfattning, antal BTA och lägenheter kan komma att ändras under detaljplanearbetet.

Bostäder och verksamheter

Området är del av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som totalt omfattar mellan 500-800 nya bostäder. Denna markanvisning omfattar uppskattningsvis 110 lägenheter och cirka 900 BTA lokaler. Lokaler ska finnas mot Värmdövägen samt mot de två torgen, se förstudie. Mot det södra torget ska restaurang eller café rymmas i lokalerna. Se även tabell och karta på nästa sida.

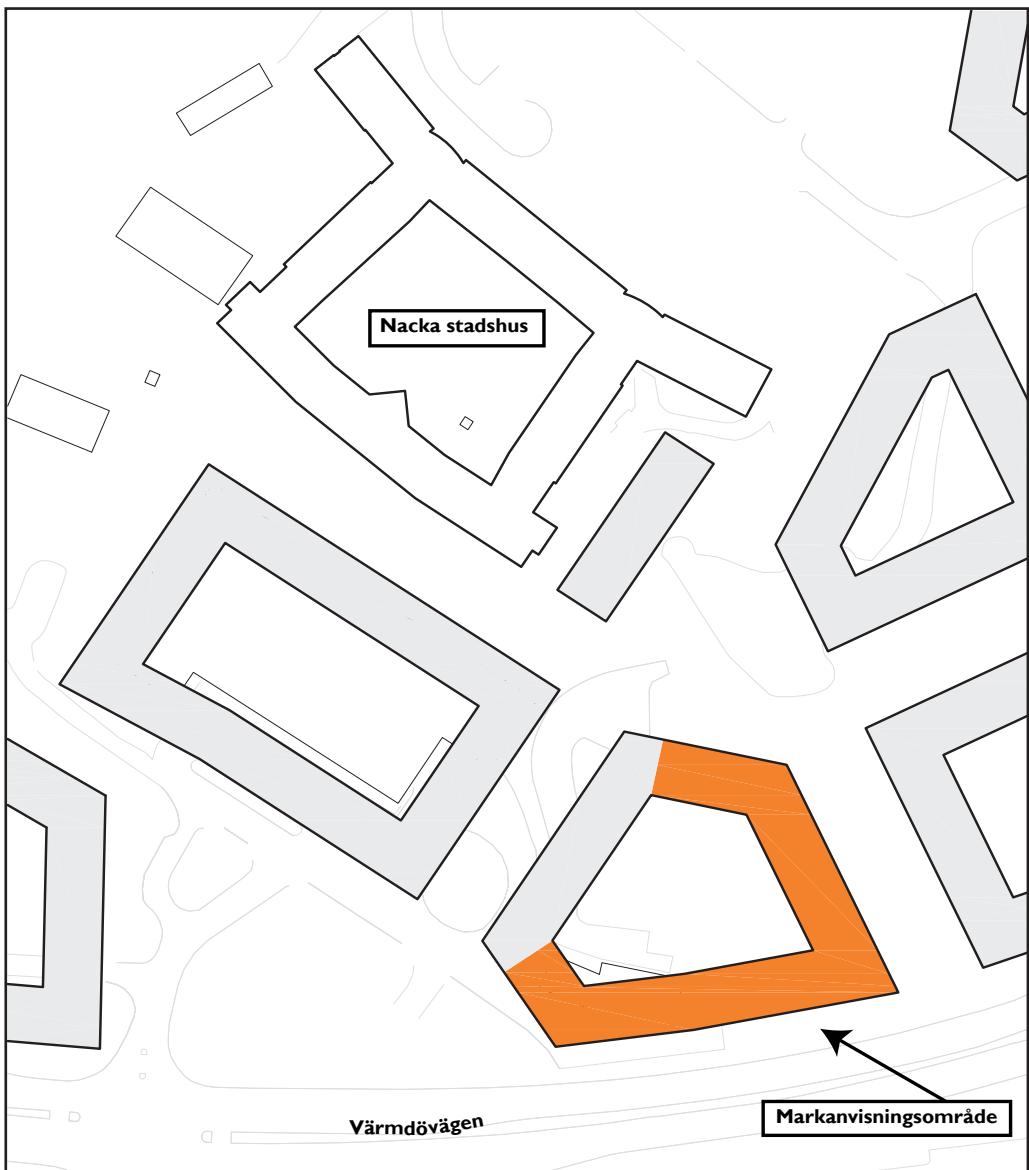
Anbudsområdet

Inlämnade anbud ska avse hela 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. Exakta gränser och byggrättens omfattning prövas och fastställs i detaljplanen.

Anbudsområdets belägenhet kommer att innebära sprängnings- och schaktningsarbeten vid byggnation. Det är Nacka kommuns avsikt att erbjuda kommande exploater att kunna köpa in sig i bergschaktsentreprenaden som kommunen upphandlar vid anläggning av allmänna anläggningar.



Tidig visionsbild för Griffelvägen. Källa:White arkitekter



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

PLATSSPECIFIKA VILLKOR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidplan

- Anbud ska vara inkomna till kommunen senast 16 september 2016 klockan 17.00.
- Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under hösten 2016 till de exploater som har inkommitt med anbud.
- Ingående och godkännande av markanvisningsavtal hösten/vintern 2016.
- Planläggning 2016-2018.
- Ingående och godkännande av markgenomförandeavtal samt tomträtsavtal med sidoavtal 2018.
- Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar 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.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen ställer krav att vinnande anbudsgivare ska förbinda sig till att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser främst för nyanlända under byggnationen.

Sociala boenden

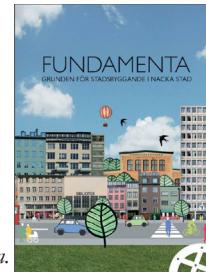
Kommunen vill verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Vinnande anbudsgivare ska därför förbinda sig till att hyra ut 10 % av färdigställda bostäder till kommunen för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden om kommunen så vill.

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



Se bilaga för beskrivning av respektive fundamenta.

Nacka bygger stad på västra Sicklaön och utvecklingen av Kvarteret Brytaren mindre är en del av detta arbete. Kvarteret Brytaren mindre utgör en del av ”Nya gatan”, ett område i centrala Nacka som planeras för bostäder och verksamheter i en tät och blandad kvartersstruktur. Eftersom projektet Nya gatan är ett av de första i denna nya övergripande stadsutveckling på västra Sicklaön är det av stor vikt att projektet sätter en god standard för kommande etapper. Från kommunens sida innebär det bland annat att gator och platsbildningar ska ges en långsiktig utformning av hög kvalité. Kvarteret ska utformas med arkitektonisk kvalitet, med gedigna material och stor detaljrikedom. Den tillkommande bebyggelsen samverkar med de offentliga platserna och skapa tillsammans helhetsmiljön. Vi vill ha med oss alla byggherrar i denna ambition.

Nära och nyskapande

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Visionen handlar bl.a. om en mångfald av arkitektur, uttryck och människor med ett aktivt liv mellan husen, om att tänka nytt, långsiktigt och innovativt. Vi vill se en 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?

Centrala Nacka ska även vara en förebild för hållbart byggande. Miljövänlig teknik, sunda materialval, vegetation och grönska kan med fördel utgöra ledord vid gestaltningen, miljövänliga lösningar kan ges synliga uttryck.

Bebyggelsens förhållande till omgivningen

Utgångspunkten är att utforma kvarteret utifrån det offentliga rummet, omgivande gator och platsbildningar, som utgör stommen i strukturen. Kvalitéer i det offentliga rummet och ett bra samspelet med bebyggelsen är en förutsättning för ett attraktivt stadsliv.

Illustrationsplanen visar att kvarterets bebyggelse har fasadliv i gräns mot allmän plats. Det är den huvudprincip som ska gälla, dock kan mindre förskjutningar prövas om det kan motiveras utifrån aspekter som variation, mångfald och goda fysiska förutsättningar för stadsliv. Hur väl samspelar bebyggelsen i gestaltningsförslagen med omgivande allmänna platsbildningar och gator? Hur organiseras bottenvåningens planlösning och innehåll?

Fasad

Gestaltningen av kvarteret Brytaren mindre innebär ett antal utmaningar gestaltningsmässigt i och med dess läge i planerad struktur samt de nivåskillnader som finns på platsen. Vi vill se ett medvetet förhållningssätt till dessa utmaningar i gestaltningsförslagen. Kvarteret är synligt på håll vilket gör att framförallt den, i förhållande till Värmdövägen, snedställda fasadens utformning ända upp till takfot/takutformning får betydelse.

Indelning i kvarteret

Ambitionen är en varierad arkitektur och att kvarteret ska upplevas som att det består av flera byggnader i enlighet med inrikningen i Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi Fundamenta. Variationen kan bestå i materialval, färgsättning, fönstersättning, volymhantering etc.

Balkonger

Utgångspunkten är att balkonger ska vara indragna mot angränsande platsbildningar och huvudgata. Stora utkragande balkonger ska undvikas, även mot omgivande lokalgator. Om balkonger eller mindre burspråk utgör en viktig del av fasadutformningen och verkligen tillför något karaktärsskapande till omgivningen kan detta dock prövas. Vid bedömningen av alternativa utformningar fästs avgörande vikt vid val av lösning och vilken karaktär helheten får. De två första våningarna bör generellt sett inte ha balkonger över trottoar, dock kan exempelvis franska fönster med smidesräcken i fasaden prövas på våning två. I rakt söderläge kan olika typer av solavskärmning inarbetas i förslaget.

Tak

Kvarteret kommer att utformas med trappande våningsantal för att anpassas till terrängen och till ljusförhållandet. Lösningar där taken används för att kunna skapa känslan av flera hus i kvarteren uppmuntras. Möjligheterna att integrera form och funktion är stora. Uppstickande hissar och ventilationsanläggningar bör om möjligt undvikas på taken, om de blir omöjliga att undvika så ska de inte vara något som kommer till slumpräget utan i så fall behöver de inarbetas i byggnadens volym.

Fördjupning sockelvåning

Sockelvåningarna ska gestaltas med omsorg och hög detaljeringsgrad, och utformas utifrån de omgivande gaturummens och platsbildningars betydelse. Mot Värmdövägen ska sockelvåningarnas höjd vara högre än mot lokalgatan. Variationen kan bestå i utformning av entréer, portar, portiker, nischer etc. Förutsättningar för en levande sockelvåning ska skapas med ett samspel mellan inne-ute. Vi vill att fördjupade illustrationer av sockelvåningen presenteras som redovisar principer avseende materialval, placering av entréer, lokaler, skylning etc. Vi vill att förslagen bygger på en analys av rörelsemönster på platsen.

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
- Daggvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- Lokalklimat

För att uppnå mål inom dessa prioriterade kategorier är en gemensam grönytefaktor för Nacka stad under framtagande. I denna markanvisningstävling har vi specificerat villkor under respektive ovanstående mål som förutsättning för markanvisning (se bilaga). Om grönytefaktorn för Nacka stad beslutas under det framtida detaljplaneskedet kan anbudsvinnaren välja att i stället använda denna.

Nackas kommunfullmäktige antog i mars 2016 Nackas miljöprogram 2016-2030. Programmet innehåller lokala miljömål för att kunna uppfylla målet om attraktiva livsmiljöer. Prioriterade lokala miljömål för detta projekt är följande:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Rent vatten
- God bebyggd miljö

I syfte att nå dessa miljömål anger Nacka kommun ett antal förutsättningar för markanvisning (se bilaga). Exempel på dessa är laddpunkter för elbil samt att byggnaden ska certifieras enligt Sweden Green Building Councils certifieringssystem, minst Miljöbyggnad silver.

Trafik och gator

Tunnelbanans station Nacka centrum kommer att ligga på gångavstånd från bebyggelsen. Det kommer även finnas busstrafik och Saltsjöbanans station Lillängen ligger på cirka 400 meters avstånd. Kvartersgatorna runt om kvarteret kommer att planeras för så god tillgänglighet som möjligt, beaktande av de nivåskillnader som råder i området. Utformningen fastställs under detaljplan men kvarteret ska vara tillgängligt med bil med åtminstone en infart/utfart från Värmdövägen.

Parkeringsplats

Parkeringsplats för bil ska främst lösas i underjordiskt garage på kvartersmark. Den exploater som tilldelas markanvisning ska samverka med övriga exploater inom detaljplanen för att samordna garage med in- och utfarter och ingå i gemensamhetsanläggning. 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 exploateren redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbete. 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 och lätt tillgängliga från gatunivå.

Se bilagor Parkering samt Gröna värden och miljömål.

Gårdar

Utvald exploater förväntas samarbeta med övriga exploater inom detaljplanen kring en gemensam gårdsyta och ingå i gemensamhetsanläggning för denna.

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp 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. 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:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/va/avgifter/Sidor/default.aspx

Se även bilaga Karta över befintlig VA-struktur

Daggvatten

Daggvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattenät, enligt principerna i bilagorna Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun 2011-06-27 och Dagvattenpolicy 2010-05-03 samt villkoren i bilagan Gröna värden och miljömål.

Nya riktlinjer för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats i kommunen är under framtagande. Riktlinjerna ska tydliggöra och konkretisera de skrivningar avseende dagvattenhantering som finns i Nacka kommuns strategi-, policy- och visionsdokument.

Affall

Afvallssystem ska planeras och dimensioneras för minst fraktionerna mat- och restavfall. Inom Nya gatan ska maskinella system prioriteras framför soprumslösningar. Lokal om cirka 200 kvm för så kallad miniåtervinningscentral har planerats in i angränsande område. I denna ska bland annat fraktionerna grovavfall, farligt avfall och elavfall samt återbruksmaterial kunna lämnas.

För mer information, se bilaga *Afvallshantering*.

Geoteknik

En geo- och miljöteknisk utredning har genomförts där det gjorts en översiktig bedömning av markförhållanden samt eventuella förstärkningsbehov i området. Prover på jord, berg och grundvatten har analyserats. Sanering av en mindre del av området kan bli nödvändig. Kommunen utför och bekostar sanering innan fastighetsupplåtelse sker. 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*.

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 stolthet och engagemang ska präglar 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: http://www.nacka.se/web/bo_bygga/nackabyggerstad/konsten/Sidor/default.aspx

Detaljplan

När beslut fattas om att tilldela exploater aktuell markanvisning, ska markanvisningsavtalet tecknas med exploateren. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. Exploaterna som omfattas av detaljplanen ska i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan som omfattar all nybebyggelse inom området. Det är detaljplanen som slutligen avgör omfattningen av den nya bebyggelsen. Ett markgenomförandeavtal samt tomträtsavtal med sidoavtal ska vara påskrivet från exploaterens sida innan detaljplanen 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 exploaterna i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Fundamenta ligger till grund för gestaltningsprogrammet. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser såsom gator, torg och park inom området, vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser. Tomträttshavaren 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.

ANBUDSPROCESS

Ekonомiska förutsättningar

Bedömningsgrundande.

Anbudsniвn för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen, som i kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål, åsätts en årlig avgäld om 91 kr/kvm ljus BTA. Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbudet ska anges som en årlig tomträtsavgäld i kr/kvm ljus BTA. Kostnaden för planläggning, medfinansiering av tunnelbanan, exploateringsbidrag, fastighetsbildning och lagfart ingår i avgälden.

Exploatören ska bekosta servitut och sin del av framtagandet av gestaltningsprogram, bildande av gemensamhetsanläggning samt bygglövs- och anläggningsavgifter. Andelen av kostnaderna som är gemensamma för exploitörer uppskattas vid planläggning baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära uppskattningen i denna anbudsinvignan och fastställs efter framtagande av detaljplanen. Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement). För övrig kostnadsfordelning se mallen för markgenomförandeavtalet. Åtgärder ska vidtas i samråd med kommunen.

Samordning och kommunikation

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

Tilldelning

Tilldelningsbeslut av mark kommer att ske under hösten 2016 förutsatt att beslut fattas av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal för tomträtsavgäld 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 samt tomträtsavtal med sidoavtal tecknas mellan kommunen och exploitören. En mall för markgenomförandeavtal finns bifogat.

Innan detaljplanen vinner laga kraft ska tomträtsavtal som reglerar bland annat avgäldsnivå vid upplåtelseform annan än hyresrätt tecknas mellan kommunen och exploitören. En mall för tomträtsavtal finns bifogat. I samband med detta tecknas även ett sidoavtal som medger en avgäldsnivå i enlighet med vinnande anbud under förutsättning att upplåtelseformen för bostäderna är hyresrätt. En mall för sidoavtal 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 avgäldsnivå. 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 innehåll

- Kommunen vill att anbudets gestaltningsförslag endast ska omfatta; situationsplan, fasadelevationer där anslutning till mark redovisas, fördjupning sockelvåning (elevation i lämplig skala), två perspektiv som är representativa för förslaget, principiell planlösning.
- Ifyllt samt av firmatecknare underskriven anbudsmall där avgäld per ljus BTA enligt specifikation framgår.
- Beskrivning av bolagets fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av detta projekt samt redovisning av NKI eller motsvarande kvalitetsindex om tillgängligt, samt en beskrivning om hur bolaget avser uppnå Nacka kommunens mål om ett öppet och transparent kösystem.
- En kortfattad beskrivning av exploaterörens 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.
- 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.

Anbudsgivare ges möjlighet att lämna ett anbud. Flera anbud beaktas ej.

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 avgäldsnivå förutsatt att kommunens övriga förutsättningar är uppfyllda. Ett anbud kan få maximalt 20 poäng, varav 10 poäng är det högsta ett anbud kan få med avseende på gestaltning respektive avgäld.

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

- Arkitektonisk kvalitet
- Detaljrikedom
- Volymskapande gestaltning
- Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats
- Fasaders utformning
- Sockelvåningens utformning och användbarhet

Respektive bidrag kan tilldelas maximalt 10 poäng med avseende på gestaltning.

Det anbud som inkommer med högst avgäld får 10 poäng. Övriga bidrag tilldelas poäng utifrån respektive bidrags avgäld i relation till högst erbjuden avgäld. Det innebär till exempel att det bidrag som erbjuder en avgäld som är 10% lägre än den högst erbjudna avgälden får 10% lägre poäng, dvs 9 poäng.

En samlad bedömning görs i andra hand av anbjudets resterande innehåll.

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploaterör samtliga angivna förutsättningar. Förutsättningarna återfinns förutom i denna inbjudan även i bifogade underlag.

Avtal

Mall för markanvisningsavtal för tomträtt, markgenomförandeavtal samt tomträtsavtal med sidoavtal finns bifogat.

Inlämning av anbud

Anbjudet ska märkas:

Markanvisningstävling

Exploateringsenheten, Nacka kommun

Nya gatan - "Kvarteret Brytaren mindre"

KFKS 2016/355

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13

Postadress: 131 81 Nacka

Anbjudet ska vara inlämnade till receptionen senast:
16 september 2016 klockan 17.00

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbsida <http://www.nacka.se/nyagatan> med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

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

Öppenhet och mångfald

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