

Älta torg

Markanvisning med fri upplåtelseform

Juni 2016



Nya Älta torg, vy från söder.

VAR MED OCH FORMA NYA ÄLTA CENTRUM

Här vill vi förverkliga visionen, Ännu mera Älta 2025, bygga bostäder, utveckla stadsmiljö med service, skolverksamhet och mötesplatser med fokus på kultur och fritid.

I Älta bor 10 000 personer som värdesätter närheten till natur, kultur och fritid samt småstadens utbud av service och handel på en och samma plats.

Medborgardialoger resulterade i visionen, Ännu mera Älta 2025, som handlar om att bygga vidare på alla de positiva egenskaper som Älta redan har. Älta ska utvecklas varsamt med respekt för grönområden och stränder. Denna inbjudan vänder sig till er som vill vara med och utveckla kvarteren runt Älta torg och tillsammans med Nacka kommun gestalta området i enlighet med kommunens visioner.

Vi söker aktörer som har förmågan att se helheten såväl som detaljerna och att driva detaljplanearbete. Kommunen värdesätter samarbete, att våga tänka nytt och skapa genomförbara projekt i dialog med kommunen, boende och andra aktörer.

Vi hoppas att ni med stolthet och engagemang vill bygga Ältas nya centrum tillsammans med oss.



Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inbjudan.....	3
Vision.....	4
Program för Älta centrum.....	4
Markanvisningsområdet.....	6
Tävlingsförutsättningar.....	8
Anbudsprocess.....	12
Program för markanvändning.....	13
Kontakt.....	15
Bilagor.....	15

INBJUDAN

Nacka kommun bjuder in till anbudstävling för bostadsbebyggelse mitt i Älta centrum. Visionen är att Ältas nya centrum ska bygga vidare på de positiva egenskaper som Älta redan har och utveckla dessa. Det handlar om en blandning av bostäder med olika upplåtelseform, utvecklad service, en tätare stadsmiljö och fler naturliga mötesplatser med fokus på handel, kultur och fritid.

Ältas läge i södra delen av Nacka kommun i lugnet mellan Nackareservatet och naturområdet Erstavik har bidragit till områdets särskilda karaktär och historia. Med ett avstånd på endast ca 10 km till Stockholms innerstad finns plats för innovation och långsiktigt hållbart tänkande.

Genom att kombinera det bästa av staden och naturen är ambitionen att förstärka Ältas identitet och skapa förutsättningar för en bebyggd miljö där människor trivs och vill bo.

Denna inbjudan vänder sig till er som vill vara med och utveckla Älta centrum och tillsammans med Nacka kommun och övriga exploater gestalta området i enlighet med kommunens visioner. Nedan presenteras siffror för vad markanvisningsområdet totalt förväntas kunna inrymma. Siffrorna är preliminära och kan komma att ändras under samrådsprocessen för den aktuella detaljplanen som är under framtagande.

3 anbudsområden

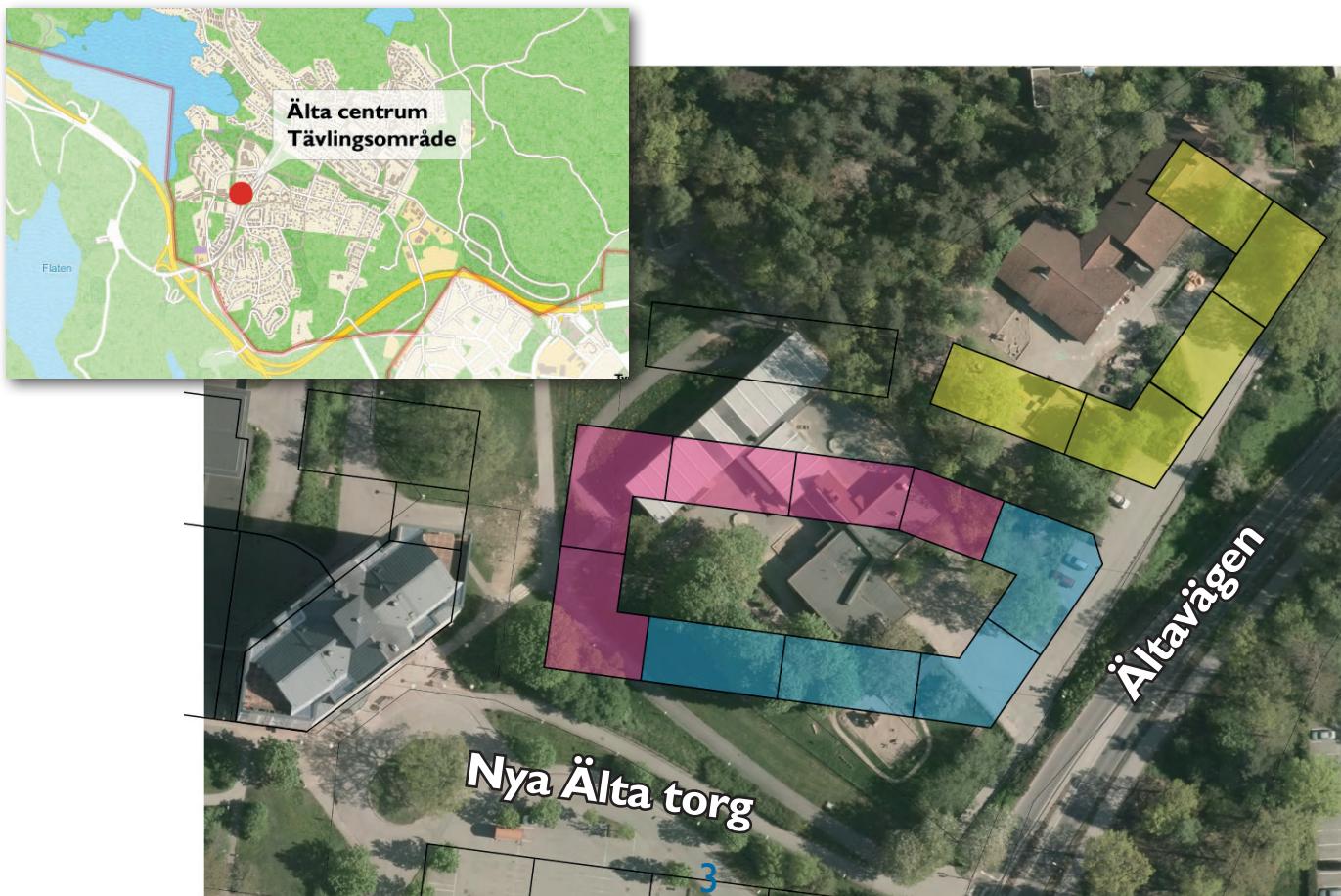
Fri upplåtelseform

Totalt ca 235 lägenheter

Totalt ca 19 000 kvm BTA bostäder

Totalt ca 3200 kvm BTA lokaler

Anbuden ska vara kommunen tillhanda senast den 15 september 2016 kl. 17.00



PROGRAM FÖR ÄLTA CENTRUM

Kommunfullmäktige i Nacka antog i september 2015 detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Programmet har tagits fram med utgångspunkt från de synpunkter och önskemål som framkommit under de dialogmöten och workshops som hållits med boende och verksamma i området. Planprogrammet överensstämmer med Nackas översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) där en av strategierna är att ”Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”.

Markanvisningsområdet ingår som en del av etapp A i detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Programmet beskriver ett framtida Älta centrum där närheten till kultur, fritid, service och attraktiva bostäder präglar karaktären.

Detaljplaneprogrammet

Idén bakom programförslaget är att förstärka och utveckla Älta centrum genom att hitta den småstadskänsla som dagens Ältabor känner igen och vill ha mer av. En utmaning är att hitta en bra definition av småstadskänslan som Ältaborna vill ha och förverkliga den via en väl sammanhållen gestaltning och planering där bebyggelsen från 60- och 70-talen integreras. Denna bebyggelse har delvis höga kvaliteter och hänsyn måste tas till dessa.

Tanken bakom programförslaget är att skapa en varierad miljö som har den klassiska svenska småstaden som förebild, samtidigt som den i vissa detaljer tar upp motiv från den befintliga bebyggelsen. Den nya bebyggelsen inom centrum uppförs i huvudsak i kvartersstruktur med höjder som underordnar sig den befintliga 60-talsbebyggelsen i Stensö. På detta sätt vävs Ältas bebyggelsekaraktär öster och väster om Älvavägen samman.



Vision

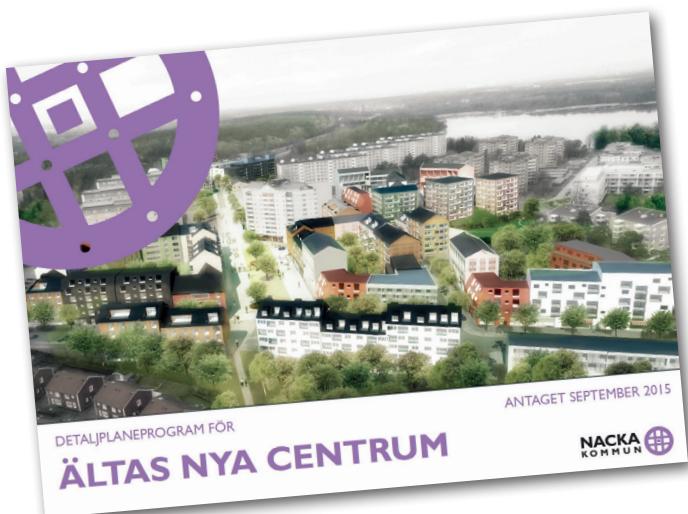
Visionen, som bygger på de bidrag som framför allt Ältaborna har lämnat, är formulerad så här:

- I Älta finns ett brett bostadsutbud.
- Älta är en småstad med naturliga mötesplatser kring idrott, friluftsliv, kultur, service och handel.
- Ältas tillväxt sker på ett sätt som är ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbar. Utvecklingen utgår från vad Ältas invånare behöver för att trivas och må bra.
- Området runt Älta centrum upplevs som en naturlig del av Älta och man rör sig enkelt till, från och inom området.

Ännu mera Älta

Ännu mera Älta

I Älta 2025 bor det unga, gamla och barnfamiljer. Centrum är trevligt med småstadskänsla och innehåller affärer och service för det dagliga livet. I Älta finns det gröna alltid runt knuten och det är nära till natur, vatten och bad. Här är det lätt att mötas kring kultur, idrott och friluftsliv.



Detaljplaneprogrammet anger inriktningen för utvecklingen av Ältas nya centrum.



Bilden visar hur Ältavägen kan komma att se ut när den omvandlats till en mer stadsmässig gata. Till höger i bilden syns delar av det kvarteret som tävlingen avser.

Mål

Visionen har brutits ner i ett antal förtydligande delmål. När programförslaget är genomfört för samtliga etapper som ingår i programmet för Älta centrum ska följande ha uppnåtts.

- Nya och bättre mötesplatser skapas centralt i Älta, nära idrott, kultur och service. Mötesplatserna utformas på ett sätt som stärker möjligheterna till socialt liv och möten.
- Området kompletteras med nya idrottsanläggningar med central roll och lokalisering.
- Kulturens roll i Älta stärks.
- Älta centrum får en bättre lokalisering och utformning för att stärka centrumets konkurrenskraft och därigenom Ältabornas tillgång till service.
- Förbindelserna mellan Ältas olika delar och med omvärlden förbättras. Det blir ännu lättare än idag att ta sig ut i naturen. Det skapas fler trygga och attraktiva gång- och cykelstråk.
- Bostadsutbudet blir större och bredare. Till exempel kan det finnas behov av boenden för studenter och seniorer.

- Nya byggnader gestaltas med ett eget starkt uttryck som framhäver kvaliteterna i den befintliga bebyggelsen.
- Variationen i gestaltningen bidrar till en attraktiv centrumkärna där man gärna möts.
- Framtiden ska präglas av tidsenliga tekniska lösningar med tydlig miljöprofil.
- Befolkningen i Älta ska öka så att befolkningsunderlaget stödjer ett förstärkt utbud av nya och bättre mötesplatser och service.
- Naturen och grönskan ska vara närvarande överallt.

MARKANVISNINGSOMRÅDET

Markanvisningsområdet ligger i direkt anslutning till Älta centrum, mellan Ältavägen och Oxelvägen enligt bilden nedan. Området som avses för anbudstävling består av två kvarter indelat i tre anbudsområden. Marken består idag av en blandning av bebyggd mark (förskola), parkmark, enstaka träd, gräsytor och befintliga gång- och cykelbanor. Höjderna varierar mellan +31.5 och +35 meter. Se även bilagd primärkarta.



Samtliga planerade etapper inom detaljplaneprogrammets område.

Stadsbild och bebyggelsestruktur

Nya Älta centrum bygger på förtätning av bebyggelsestrukturen. Idén är att förstärka de befintliga värdena och utveckla en attraktiv småstadsmiljö med varierad bebyggelsekaraktär som ger goda möjligheter för handel och service. Mark som idag upptas av parkeringshus kan istället användas för bostäder och verksamheter som skapar en attraktiv inramning av de offentliga rummen.

Den nya, föreslagna bebyggelsen består av kvartersbebyggelse i 4-6 våningar med parkeringsgarage under mark. I direkt anslutning till (söder om) tävlingsområdet föreslås ett torg som ska bli Ältas nya mittpunkt. Torget är väl sammankopplat med sin omgivning, har god tillgång till kollektivtrafik och omges av handel, offentlig service och kultur.

Öster om tävlingsområdet löper Ältavägen som föreslås få en ny utformning. Istället för att utgöra en barriär ska vägen ges en mer stadsmässig karaktär och på så sätt koppla samman bostadsbebyggelsen i Älta centrum med övrig bebyggelse öster om Ältavägen. Älta centrum blir därmed mer tillgängligt för boende i omgivningen.

Älta har gröna kvalitéer med nära koppling till skog, natur och vatten. Dessa kvalitéer ska, i samband med genomförandet av programförslaget för Älta centrum, utvecklas och förstärkas genom bland annat tydligare kopplingar till naturområden upprustning av befintliga parkområden och nyanläggning av parker.

Den kommande bebyggelsens utformning kommer under detaljplaneskedet att styras i ett gestaltningsprogram som tas fram under detaljplanearbetet. Gestaltningsprogrammet knyts till det markgenomförandeavtal som upprättas mellan Nacka kommun och respektive byggherre. Läs mer om förutsättningarna avseende gestaltung i kapitlet ”Tävlingsförutsättningar”, sid 8.

Bostäder och verksamheter

Tävlingsområdet är en del av etapp A i detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Etapp A omfattar totalt ca 400 nya bostäder och inom hela Älta centrums programområde föreslås ca 1400 nya bostäder. Denna markanvisning omfattar tre anbudsområden med totalt ca 235 lägenheter (ca 19000 kvm BTA) och ca 3200 kvm BTA lokaler. Se tabeller och karta på nästa sida. I BTA-angivelserna för lokal ska även trapphus, entré och eventuella förråd ingå.

Lokaler för verksamheter är tänkta att lokaliseras i bottenvåningar enligt bild på nästa sida.

Anbudsområden

Markanvisningsområdet är indelat i tre anbudsområden enligt karta på nästa sida. Uppdelningen och storlekken för områdena är gjord för att rymma ungefär lika många lägenheter.

Anbudsgivare ges möjligheten att lämna ett anbud på varje anbudsområde. Respektive anbudsgivare kan dock bli tilldelade maximalt två anbudsområden. Lämnas anbud som blir vinnande på fler än två anbudsområden så väljer Nacka kommun vilka två anbudsområden exploateren tilldelas. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas ej. Antalsangivelserna i tabellerna som följer är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken av respektive anbudsområde. Storlek och exakt gränsdragning fastställs i detaljplanen för området.

Om en och samma byggherre tilldelas fler än ett område ska olika arkitektkontor användas för de olika anbudsområdena under plan- och genomförandeskedet. Vid byggnation kommer samtliga anbudsområden innehålla sprängnings-, fyllnads- och schaktningsarbeten i olika omfattning.



Karta över anbudsområden med föreslagen bebyggelsestruktur och våningshöjder. Trapphusenheternas bredder längs gata/torg är illustrerade som 18-25 meter, med syftet att skapa variationer inom kvarteren gällande höjder, utformning och gestaltning (läs mer under "Gestaltningsprinciper", sid. 8).

- Röd linje markerar bottenvåning med föreslagen butikslokal.
- Orange linje markerar bottenvåning med föreslagen mini-ÅVC (kvartersåtervinningscentral)
- Lila linje markerar bottenvåning med föreslagen förskola.

Observera att trapphusens och lokalernas placering och storlek samt bebyggelsens höjder kan komma att förändras under planarbetet.

Förskolegård inom det ”gula kvarteret” ska samordnas med bostadsgård för bostäderna inom kvarteret. I markanvisningsområdet finns idag två befintliga förskolor med totalt 10 avdelningar som ska ersättas. En av dessa förskolor placeras i anbudsområde 3 (det gula) eftersom det inom detta område finns goda förutsättningar att tillskapa en förskolegård med god gestaltning, yta för utevistelse samt närhet till parkstråk.

Anbudsområde	Typ	Uppskattat antal lgh (80 kvm BTA / lgh)	Uppskattad BTA lgh per kvarter	Uppskattad BTA lokal	Upplåtelseform	Våningsantal
1 (lila)	Flerbostadshus	85 st	6800 kvm	1200 kvm (butikslokal)	Fri	4-6
2 (blå)	Flerbostadshus	75 st	6000 kvm	600 kvm (butikslokal + återvinning/mini-ÅVC/second hand)	Fri	4-6
3 (gul)	Flerbostadshus	75 st	6000 kvm	1400 kvm (förskola)	Fri	4-6



TÄVLINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Denna anbudstävling, som omfattar bostadskvarteren inom del av etapp A i programmet för Älta centrum, omfattar sammanlagt tre anbudsområden. Inlämnade anbud bedöms enbart utifrån pris, vilket innebär att gestaltningsförslag inte behöver redovisas. Inlämnat anbud ska utgå från och förhålla sig till de krav och förutsättningar som redovisas nedan.

Tidplan

- Anbud ska vara inkomna till kommunen senast **8 september 2016 kl. 17.00**
- Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under oktober 2016 till de exploater som har inkommit med anbud.
- Ingående och godkännande av markanvisningsavtal kvartal 4, 2016.
- Planläggning är påbörjad och detaljplanen beräknas kunna antas kvartal 4, 2017.
- Ingående och godkännande av markgenomförandeavtal med överlåtelse av mark i samband med planens antagande kvartal 4, 2017.
- Utbyggnad av allmänna anläggningar påbörjas 2018.
- Byggnation inom kvartersmark påbörjas 2018.
- Färdigställande av byggnation inom kvartersmark 2018-2020.

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanerna vinner laga kraft. Tid för eventuella överklaganden av detaljplanern är inte inräknad.

Gestaltningskrav

Nacka kommun har i arbetet med detaljplaneprogrammet för Älta arbetat utifrån ambitionen och visionen att tillskapa ett nytt Älta centrum med den varierade småstaden som förebild. Det handlar om att utveckla de kvalitéer som finns i den befintliga strukturen och tillföra nya kvalitéer som karaktäriserar en attraktiv, urban miljö i mänsklig skala.

Älta centrum präglas i dagsläget av en varierad och något brokig bebygglesotypologi. Storskaliga skivhus i miljonprogramsanda samsas med punkthus, centrumbyggnad, radhus och ytkrävande parkeringsgarage. I arbetet med nya Älta centrum kommer stor hänsyn tas till vissa av dessa befintliga element, samtidigt som andra får ge vika för ny bebyggelse i form av bostäder, handel och servicefunktioner.

Den nya föreslagna kvartersstrukturen syftar till att på ett bättre sätt koppla samman de delområden som ligger i anslutning till Älta centrum. För att uppnå detta krävs att ett medvetet grepp tas om såväl struktur som

de enskilda elementen. Målet är ett sammanhängande stadsrum i varierad skala där bebyggelsens uttryck och kvalitet, de offentliga miljöerna och stadsgrönkan till sammans formar ett attraktivt stadsrum runt Nya Älta torg. Detta har konkretiseras i följande gestaltningsprinciper som gäller för denna anbudstävling:

- Kvarter ska utformas varierade där varje trapphusenhet ska ha en egen utformning som skiljer sig från intilliggande trapphusenhet. Följande gestaltningsattribut kan med fördel varieras:

Fasadmaterial

Kulör

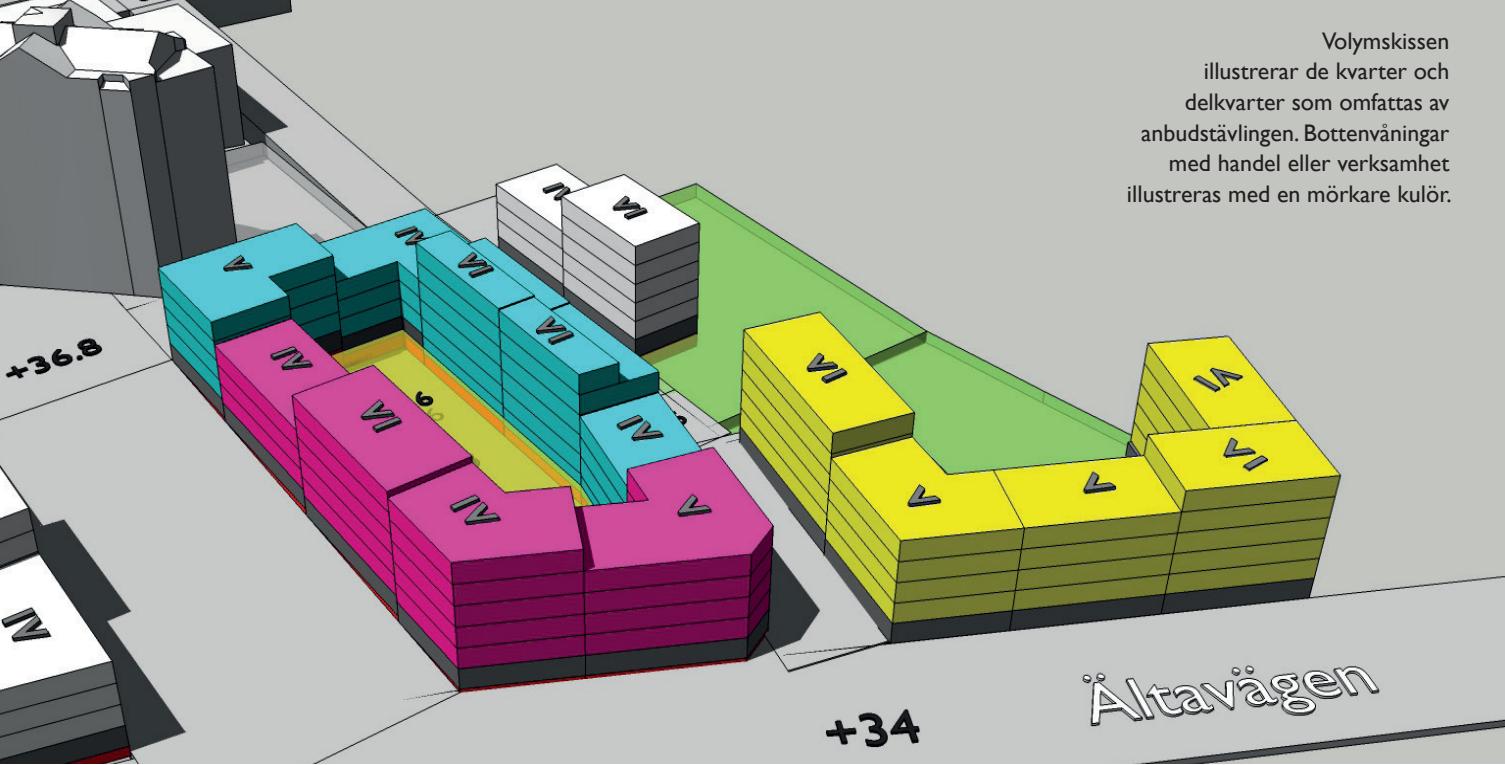
Nockhöjder

Hushöjder. Utgångspunkten för våningshöjden är generellt 4-6 våningar i området utifrån förslag till höjdssättning i program/situationsplan. Mindre avsteg kan komma att göras under detaljplanearbetet om arkitekturen motiveras tydligt och upplevelsen av skalan och stadsrummet bearbetas.

Takutformning (sadeltak/platt tak/takterrasser/gröna tak/solpaneler)

Bottenvåningar ges en tydlig markering i fasad och utformas sammanhängande i området, men med en inbördes variation och uppdelning med trapphus och andra vertikala förändringar. Lokaler i bottenvåningar utformas flexibla för olika typer av verksamheter och service vilket bidrar till aktivitet under stora delar av dygnet.

- Huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park.
- Husliv förläggs i kvartersmarksgräns enligt bifogad situationsplan.
- Medveten hantering av fasad. Valet av fasadmateriel ska motiveras ur ett estetiskt perspektiv och bidra till kvalitativ arkitektur.
- Höjdskillnader mot gata tas upp med hjälp av trappning i fasad där så behövs.
- Utvändiga trapphus får inte finnas.
- Bostadshus som vetter mot den 12 meter breda



lokalgatan norr om torgkvarteret får enligt volymskiss ovan vara högst sex våningar inom vissa delar. Om dessa utformas med sex våningar ska den sjätte våningen vara indragen, för att minska skuggning på lokalgatan.

Läs även stycket ”Gestaltningsprogram”, sid 11 samt bilagan ”Referensbibliotek bebyggelse”, bilaga 16.

Observera att bebyggelsens omfattning, antal kvm BTA, anbudsområdets avgränsning och gestaltningsprinciperna kan komma att justeras eller ändras under detaljplanearbetet.

Riktlinjer för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande (beslutade i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012-11-21), bilaga 9. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Nacka kommun och Wallenstam (som äger ca 50% av markbeståndet i programområdet) har beslutat att under processen fokusera på fyra målområden med ambitionen att nå ett mer långsiktigt hållbart Älta.

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- En levande kulturmiljö
- Nära skola, fritid, idrott och kultur
- Nära grön- och vattenområden

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 utvalda exploater, om tydliga skäl

finns.

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 översiktspolanen ska kunna uppfyllas.

Läs mer om miljöförutsättningarna i bilagan ”Miljöförutsättningar för markanvisningstävling i Älta Centrum”, bilaga 4. Dokumentet utgår från kommunens miljöprogram och anger de krav kommunen ställer i samband med markanvisningen i Älta centrum.

Grönytfaktor

Ett verktyg för att implementera miljömålen i Älta är *Grönytfaktor* som ska tillämpas vid exploatering av området. Den utgår från fem kategorier av ekosystemtjänster: sociala värden, dagvattenrenings, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrenings. Grönytfaktorn är ett verktyg för att uppnå Nacka kommuns övergripande mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

Med anledning av att Älta centrum har en god koppling till omgivande naturmark har grönytfaktorn i markanvisningsområdet fastställts till 0,5. I Älta centrum ska ekosystemtjänster som bidrar till sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högre än övriga kategorier, vilket användandet av verktyget automatiskt leder till. Närheten till naturen i Älta medför att behovet av att skapa ekosystemtjänster för biologisk mångfald, lokalklimat och luftrenings minskar. Läs mer i kommunens modell för Grönytfaktor i Nacka stad, bilaga 5.

Trafik och förbindelser

Angöring till Älta centrum sker i dagsläget via Oxelvägen och Ältavägen. Kollektivtrafiken i Älta består idag av busstrafik. Inom programområdet trafikeras Oxelvägen/Almvägen samt norra delen av Ältavägen av busstrafik. Bussarna stannar vid Älta centrum på Almvägen/Oxelvägen men inte på Ältavägen. Kommunen kommer under detaljplaneprocessen att utreda frågan om eventuella, kommande busslinjer och hållplatser längs Ältavägen i anslutning till nya Älta torg.

En förutsättning för angöring till den kommande kvartermarksbebyggelsen är att kommunens riktlinjer för tillgänglighet och trafiksäkerhet kan följas på ett tillfredsställande sätt. Detta innebär att de höjdskillnader som finns inom området behöver beaktas och bearbetas vid kommande projektering. Parallelt med anbudstävling och planprocess pågår arbetet med en förstudie som syftar till att mer noggrant studera områdets höjdsättning.

Parkerings

Parkerings för bil ska främst lösas i underjordiskt garage inom kvartersmark. Innergårdar anläggs ovanpå parkeringsgarage med jordmån som möjliggör plantering. Om två exploater tilldelas markanvisning i samma kvarter förväntas samverka för att samordna garage med in- och utfarter.

P-tal för Älta är enligt programmet 0,9 bilplatser. Ett arbete pågår inom kommunen för att ta fram nya p-tal. För större lägenheter är P-talet 1,0. P-talet kan reduceras om exploateren redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodoräknas. Se parkeringsbilaga. En cykelparkering per rum för nya lägenheter ska anordnas inom kvartersmark, se bilaga Miljöförutsättningar.

Gårdar

Exploater som vinner anvisning för det delade kvarteret förväntas samarbeta kring en gemensam gårdsyta och ingå i gemensamhetsanläggning för denna. Gårdsyta för anbudsområde 3 (gul) ska inrymma både utomhusmiljö för boende och förskolegård.

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområden för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av 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). Behövs särskild brandvattenförsörjning anordnas, ska en ansökan om detta lämnas in till kommunen. Beviljas ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelse-

punkter för brandvattenförsörjning upprättas. För mer information om VA-avgifter, se: www.nacka.se/web/bo_bygga/va/avgifter

Se kartbilaga 7 för befintlig VA-struktur.

Dagvatten

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark 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 innan exploatering. Detta innebär att förutom att fördröja, utjämna och rena dagvattenflöden också att synliggöra dagvattnet i stadsutvecklingen genom kreativa och hållbara lösningar. Se bilaga 8 och 9, ”Dagvattenpolicy” och ”Anvisningar för dagvattenhantering”.

Avfall

Avfallssystem ska planeras och dimensioneras för minst fraktionerna mat- och restavfall. En lokal om cirka 200 kvm för en så kallad miniåtervinningscentral ska planeras in i området. I denna ska bland annat fraktionerna grovavfall, farligt avfall och elavfall samt återbruksmaterial kunna lämnas. Se förslag till placering, sid 7. För mer information, se bilaga 10, ”Riktlinjer för avfallshantering” samt ”Gestaltningkoncept för kvarternära mini-ÅVC”, bilaga 11.

Geoteknik

Respektive byggherre ansvarar för att ta fram erforderliga utredningar under detaljplaneskedet avseende grundläggningförhållanden för att säkerställa lämplighet för planerad bebyggelse. Se bilaga 17, ”Jordartskarta”.

Konsten att skapa stad

Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger och utvecklar Nacka stad. Vi hoppas att stolthet och engagemang ska präglia 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 miljö 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 Älta 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 är fattat om tilldelning av mark kommer ett markanvisningsavtal tecknas med respektive exploater. De utvalda exploaterna ska i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan som omfattar all ny bebyggelse inom området. Det är detaljplanen som slutligen avgör omfattningen av den nya bebyggelsen. Kommunen har inlett detaljplaneprocessen för anbudsområde 1 och 2 (blå, lila) och till granskningsskedet (våren 2017) ska utredningar, illustrationer och övrigt material som behandlar respektive exploater område vara framtagna. Ett markgenomförandeavtal med överlätelse av mark 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.

Parallelt med detaljplanearbetet pågår en förstudie avseende markhöjder, parkeringsförutsättningar, trafikmatning och landskapsutformning. Resultatet av denna beräknas vara klar under hösten 2016.

Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram ska tas fram av respektive exploater i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna och ska utgå från de gestaltningskrav som redovisas på sid 8-9. Gestaltningsprogrammet kommer att knytas till det markgenomförandeavtal som tecknas mellan kommunen och respektive byggherre.

Se även ”Referensbibliotek”, bilaga 16.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats som gator, torg och park inom området vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser. Respektive exploater/fastighetsägare kommer att ansvara för utbyggnad och skötsel av kvartersmark i enlighet med detaljplanens intentioner. 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 2000 kr/kvm ljus BTA. Anbud ska anges i prisnivå 30 mars 2016 (värdetidpunkten).

Antal BTAs 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 bostadsränter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

Exploateren 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 exploateren och kommunen.

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

I köpeskillingen för marken ingår: gatukostnader; övriga allmänna anläggningar inom exploateringsområdet; konstnärlig utsmyckning på allmän platsmark; förrättningskostnader samt kostnader för planarbete.

Utöver köpeskillingen står byggherren för: Bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark; sprängnings- och schaktningsarbeten; anslutning till omgivande allmän platsmark 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 köpeskillning 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 av kommunen fakturerats exploateren för detaljplanearbetet kommer att räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen.

Samordning och kommunikation

Torgkvarteret (rosa och blå i karta) kan komma att exploateras av två byggherrar. Dessa byggherrar ansvarar för och bekostar tillsammans den samordning som erfordras för att säkerställa att projektet genomförs i enlighet med intentioner, markanvisnings- och markgenomförandeavtal. Nacka kommun kommer att initiera projektsamordnings-



möten tillsammans med de utvalda exploatererna. Målet är att skapa en gemensam kunskapsbas kring exploateringsfrågor samt underlätta exploaternas 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 exploaterna själva leder ett proaktivt arbete kring planeringen och genomförandet.

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 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.

Lärlings- och praktikplatser

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

PROGRAM FÖR MARKANVÄNDNING

Kommunfullmäktige i Nacka kommun 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 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 I NACKA KOMMUN

kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

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. Om markanvisningen avser försäljning av mark står byggherren all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbete. Detta innefattar även kommunens kostnader för detaljplanearbete, vilka faktureras byggherren löpande. Fakturerade kostnader ska avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kanträffas 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
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 härigenerom orsakas i samband fullföljande av exploateringen.
8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av kommunen godkänt, öppet och transparent kösystem.
9. Markanvisning får inte överlätas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.



ANBUDSPROCESS

Tilldelning

Tilldelning av mark kommer att ske i oktober 2016 förutsatt att tilldelningsbeslut fattas av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016. Markanvisning sker genom att ett markanvisningsavtal tecknas mellan parterna.

Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen. Markanvisning förutsätter att beslut om markanvisningsavtal fattas av kommunstyrelsen.

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 ett markgenomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. 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 webbplats.

Vid fastighetsöverlåtelse ska köpeskillingen erläggas på tillträdesdagen. Köparen ska erlägga handpenning eller motsvarande säkerhet vid undertecknandet av fastighetsöverlåtelseavtalet.

Se även ”Riktlinjer för markanvisning i Nacka kommun” på föregående sida.

Anbudets innehåll

Ur tävlingshandlingen ska tydligt framgå:

- Vilket anbudsområde anbudet avser.
- Kr/kvm BTA enligt specifikation.
- 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 genomförande ges.
- Kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i denna inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.
- Eventuell volymskiss och/eller situationsplan över området som anbudet avser.

Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.

Anbudet ska i sin helhet lämnas in på USB-sticka. Endast an-

budsmall (fylld samt av firmatecknare signerad) ska lämnas in både på USB-sticka och i utskrivet pappersformat. På USB ska allt material finnas i en pdf-fil på max 18 MB. Anbudsgivare ges möjligheten att lämna ett anbud per anbudsområde på ett eller flera anbudsområden. Respektive anbudsgivare kan dock bli tilldelade maximalt två anbudsområden.

Lämnas vinnande anbud på fler än två anbudsområden så väljer Nacka kommun vilka två anbudsområden som exploatören tilldelas. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas ej.

Tävlingshandlingar får innehålla volymskiss och situationsplan i A3-format. Det innebär dock inte någon garanti för utformning av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen är beroende av utfallet av planprocessen. Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

Bedömning/utvärdering

Bedömning av inlämnade anbud görs på pris, förutsatt att övriga tävlingsförutsättningar är uppfyllda (se rubrik ”Anbuds innehåll”). En förutsättning för förvärv av fastigheter från Nacka kommun är följande.

1. Aktören/byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.
2. Aktören/byggherren är villig att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande styrddokument och generella krav.

Vid val av aktör/byggherre ska vidare beaktas dennes tidigare genomförda projekt som t.ex. förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt byggherrrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplätselsetform. Hänsyn ska även tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt.

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploatör samtliga angivna förutsättningar.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningsskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.

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.

KONTAKT

Frågor rörande anbudstävlingen kan ställas till:

altatorg@nacka.se

**Ange ”Anbudstävling Älta Torg”
i ämnesraden.**

Sista dag för frågor är den 8 september 2016. Frågor och svar kommer att publiceras löpande på anbudstävlingens webbplats. Kompletterande information kan komma att publiceras.

Kontaktpersoner på Nacka kommun är projektledare Matilda Sahl (matilda.sahl@nacka.se) och planarkitekt Christian Nützel (christian.nutzel@nacka.se) samt kommunikatör Helena Joseph (helena.joseph@nacka.se)

Inlämning av anbud

Anbud lämnas in i förseglat kuvert märkt:

Anbudstävling Älta torg
Exploateringenheten, Nacka kommun
KFKS 2016/167-268

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13
Postadress: 131 81 Nacka

**Anbud ska vara inlämnade till receptionen
senast: 15 september 2016 klockan 17.00**

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbplats www.nacka.se/altatorg med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

BILAGOR

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna finns även tillgängliga på:
<http://www.nacka.se/altatorg>

1. Anbudsmall
2. Detaljplaneprogram för Älta centrum
3. Situationsplan/ortofoto
4. Miljöförutsättningar för markanvisningstävling i Älta centrum
5. Grönytgefaktor - Nacka stad
6. Handelsanalys Älta torg
7. Karta över befintlig VA-struktur
8. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
9. Riktlinjer för hållbart byggande
10. Riktlinjer för avfallshantering
11. Gestaltningkoncept kvartersnära mini-ÅVC
12. Visionsdokument för Älta centrum (framtaget av Wallenstam Fastigheter)
13. Exempelmall för markanvisningsavtal
14. Exempelmall för markgenomförandeavtal
15. Exempelmall för fastighetsöverlåtelseavtal
16. Referensbibliotek
17. Jordartskarta
18. Primärkarta inkl tävlingsområden i dwg-format



Öppenhet och mångfald

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

