



RFI REQUEST FOR INFORMATION

Centrala Nacka – en del av Nacka stad

”En ny stad växer fram på västra Sicklaön i Nacka. En nära och nyskapande stad med en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – en stad som erbjuder allt man kan önska i ett vardagsliv samlat på promenadavstånd. Till år 2030 kommer 14 000 nya bostäder att byggas sida vid sida med arbetsplatser, kontor, restauranger, hotell och andra mötesplatser. Det blir en stad där bostäder och verksamheter blandas med skolor och äldreboende, en grönskande stadspark och ett rikt utbud av kultur, fritid och idrott.

När du stiger av tunnelbanan i Nacka möts du av liv och rörelse i stadsparkens cykel- och gångstråk. I Bildningskvarteren, med plats för lärande och kreativ utveckling, träffas studenter och företagare. Här finns gymnasieskolor och en galleria för högre utbildning och näringsliv. I de angränsande Idrottskvarteren skapas utrymme för idrotts- och föreningsliv.”

Sammanfattning

Nacka kommun samlar in information och vill föra en dialog med marknaden inför kommande markanvisning/-ar med en eller flera intressenter inom centrala Nacka. De verksamhetsfunktioner som ska rymmas är bland annat arbetsplatser, plats för utbildning, idrott och handel, ett torg med tunnelbaneuppgång, kultur och service. Det finns även inslag av bostäder.

Nacka kommun söker aktör/-er som har viljan, förmåga och genomförandekraft att i samarbete med kommunen utveckla en attraktiv plats för morgondagens lärande för barn och vuxna, moderna arbetsplatser för små till stora arbetsgivare och ett brett idrotts-, kultur- och fritidsutbud.

Välkommen att delta!

Innehållsförteckning

1	Syfte	4
2	Bakgrund	4
3	Idrottskvarteren	6
3.1	Innehåll av funktioner och verksamheter	6
3.2	Principer för Idrottskvarteren	7
4	Bildningskvarteren	7
4.1	Innehåll av funktioner och verksamheter	7
4.2	Principer för Bildningskvarteren	8
4.3	Nacka gymnasium och nya gymnasieutbildningar	9
4.4	VERCITY - Sveriges första galleria för högre utbildning	9
4.5	Kontor, näringsliv och verksamheter	9
5	Del av Mötesplats Nacka	10
5.1	Innehåll av funktioner och verksamheter	10
6	Processbeskrivning RFI och tidplan för processen ...	10
7	Frågeställningar	11
8	Mer information om Nacka stad	12
9	Bilagor	13

I Syfte

Nacka kommuns stadsutvecklingsvision är att centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel i nya Nacka stad. En stadsdel med offentliga stråk och platser och en mångfald av innehåll som bostäder, arbetsplatser, gymnasie- och högre utbildning- VERCITY, Sveriges första galleria för högre utbildning samt idrott, handel, parker, kultur och service.

För att nå visionen efterfrågar Nacka kommun marknadens kunskap och långsiktiga, kostnadseffektiva lösningar, på hur man kan utveckla verksamhetsmässiga synergier mellan samhällsfunktioner som idrott/fritid, gymnasie- och eftergymnasial utbildning samt kontorsverksamhet och platser för företagande och entreprenörskap.

Nacka kommun tror på samverkan för att finna optimala lösningar som möjliggör visionen om att skapa attraktiva byggnader och verksamheter inom de tre stadsbyggnadsprojekten, som i denna RFI benämns: Idrottskvarteren, Bildningskvarteren och Del av Mötesplats Nacka.

Vi vänder oss därför till marknaden med några övergripande frågor. Det handlar bland annat om att paketera olika verksamheter för att få ut bästa möjliga synergier inom konstruktion, förvaltningsobjekt, affärsekonomi med mera. Nacka kommun önskar även information om vilken, eller vilka, verksamheter som inte bedöms som intressanta samt orsaken till detta. Eventuella paketeringslösningar ska resultera i en eller flera planerade markanvisningar.

Under perioden 2018-04-10 till 2018-05-06 har ni möjlighet att via e-avrop komma med synpunkter, idéer och ställa frågor. Både frågor och svar är offentliga och kommer att delges övriga deltagare.

2 Bakgrund

De nya välfärdsfastigheterna är placerade mitt i centrala Nackas nya stadsväv med upp till 7000 nya bostäder och 7000 arbetsplatser. I den täta staden skapar lokaler i bottenvåningar på strategiska platser liv och rörelse. Vid tunnelbanans huvuduppgång planeras ett nytt torg som blir en del av Nackas urbana hjärta. I kvarteren närmast stadspark och tunnelbana ska uttrycksfulla höga hus signalera Nackas nya stadskärna på håll. Staden ska bli tät och grönskande och den branta topografin som präglar delar av området skapar tillsammans med den nya bebyggelsen både rumslighet och dramatiska utblickar.

Både samhällsfastigheter och övriga verksamhetsbyggnader inom det aktuella området planeras att byggas och förvaltas av privata aktörer. Intentionen är att lokalerna i samhällsfastigheterna ska vara effektiva och ha en hög grad av samutnyttjande. Kommunen avser att hyra en viss volym av samhällsfastigheterna, som simhallar, idrottshallar och gymnasieverksamhet. Projekten ska bidra till en levande och attraktiv stadsmiljö. Bebyggelsen ska stödja

och aktivera livet i staden och utgå från att skapa trivsamma platser och gaturum där människor gärna vistas.

2013-12-31 tecknade Nacka kommun ett avtal med staten om en förlängning av tunnelbanans blå linje till Nacka. Inom Nacka kommun byggs tre nya tunnelbanestationer varav två i direkt anslutning till centrala Nacka, station Järla och station Nacka. Restiden in till T-centralen kommer att vara ca 10 minuter från station Järla och ca 12 minuter från station Nacka. I anslutning till tunnelbanans slutstation, Nacka, byggs även en bussterminal. Tunnelbana och bussterminal planeras vara färdiga år 2026, bygget beräknas starta i början av år 2019. Många av Nackas busslinjer, som idag går till Slussen, kommer att ha ny slutstation och angöra vid bussterminalen i Nacka. Det innebär att centrala Nacka kommer att ligga precis intill den nya centrala kollektivtrafiknod som skapas.

Områdets norra del ligger längs motorväg 222, Värmdöleden, vilket ger ett bra skyltläge. Bebyggelsen får en viktig uppgift - den ska även annonsera Nacka stad från Värmdöleden. Mellan Idrottskvarteren och Bildningskvarteren planeras en fullständig trafikplats som börjar byggas ut under år 2018. Detta innebär att man på ett smidigt sätt kan ta sig till och från området med bil.

Detaljplanerna för Idrottskvarteren och Bildningskvarteren är under uppstart och för Mötesplats Nacka planeras samråd under hösten 2018. Tidig byggnation av gymnasiebyggnaden är prioriterat eftersom behovet av fler gymnasieplatser i länet är stort och att nuvarande byggnad låser en stor yta i det framtida stadsutvecklingsområdet. Hela området bedöms vara fullt utbyggt 2030.

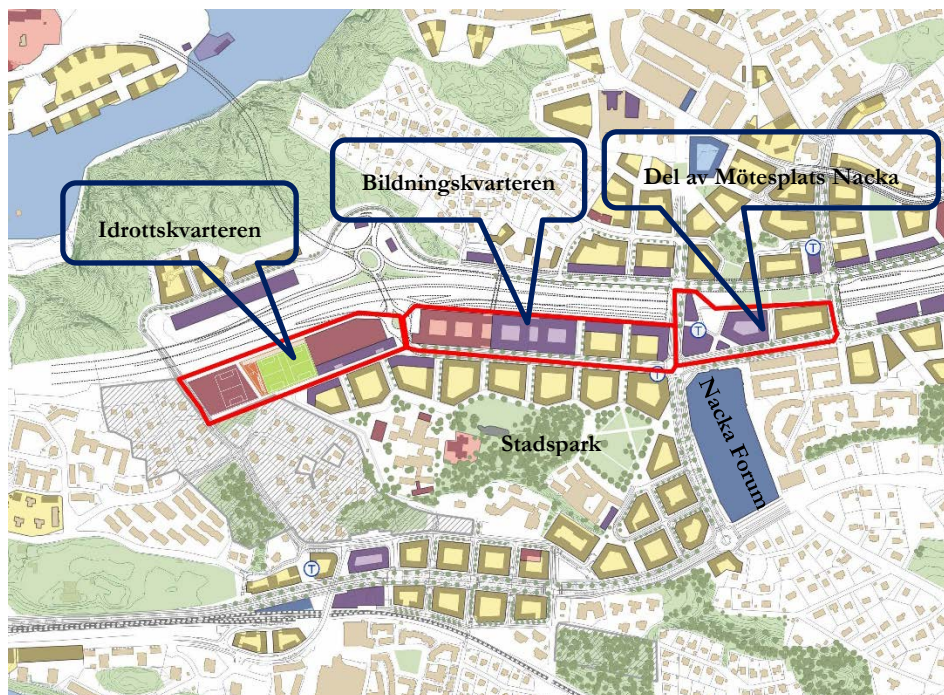
Detaljplaneprogrammet utgår från stadsutvecklingsvisionen ”nära och nyskapande” och översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”:

- *Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både 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.*

Funktionerna och placeringarna i bebyggelseplanerna för de tre aktuella stadsbyggnadsprojekten är ännu inte låsta. Utöver de verksamheter som anges, ser Nacka kommun positivt på att tillsammans med aktören vidareutveckla idéer kring områdena.

Kvarteren med idrott, gymnasium och VERCITY ligger nära den blivande stadsparkens variation mellan liv, rörelse och lugn som blir en tillgång för verksamheterna i de nya kvarteren. Söder om Bildningskvarteren ger mötet mellan bebyggelse och stadspark förutsättningar för synergier mellan park och restauranger samt caféer i kvarterens bottenvåningar. Detaljplanen för stadsparken med tillhörande kringliggande kvarter pågår och kommer att

planlägga för ett parkeringsgarage som gör att markparkeringarna framför Nackas stadshus kan tas bort och stadsparken skapas.



Bilden illustrerar en bebyggelseplan som kommer att förändras och utvecklas gemensamt av Nacka kommun och aktör. Röda byggnader är samhällsfastigheter, lila byggnader innehåller verksamheter (t ex kontor), gula byggnader är bostäder.

Bilaga 1: Kartvy över kvarteren och tänkta funktioner

3 Idrottskvarteren

3.1 Innehåll av funktioner och verksamheter

Idrottskvarteren ska möjliggöra nya sportanläggningar där delar ska inrymma verksamheter och parkeringsgarage. Kvarteren ligger i ett attraktivt läge med bekvämt gångavstånd till både den nya tunnelbanestationen Järla och den nya tunnelbanestationen Nacka. Projektet ska bidra till att området utvecklas till en del av Nackas nya stadskärna.

Projektet ska möjliggöra flexibilitet i nyttjandet av lokalerna. Nacka kommun ser positivt på att tillsammans med aktören, vidareutveckla idéer kring annan verksamhet i området, förutom de funktioner som angetts.

3.2 Principer för Idrottskvarteren

- *Flexibilitet* – såväl lokaler som innehåll i idrottshallarna ska kännetecknas av möjligheten och viljan att dela och använda lokalerna för olika verksamheter under dag- och kvällstid.
- *Trygghet* - Miljön ska främja möten mellan skolidrott, idrottsföreningar och invånare i omkringliggande samhälle. Det bygger tillit och förtroende.
- *Kreativitet* - En rik idrottsmiljö med närhet till bildningsverksamhet främjar inlärning, kreativitet och möten.

Markarealen inom Idrottskvarteren uppskattas till 25 000 kvadratmeter. De funktioner som ska nyttjas är två idrottshallar som motsvarar skolornas behov av idrott i området samt idrottsföreningar, en simhall med 25-metersbassäng, en eller två ishallar, en elvaspelsplan, en sjuspelsplan, friidrottsyta, parkeringslösning och eventuellt andra verksamheter.

Idrottsanläggningarna ska ha ett effektivt markutnyttjande och planeras för högt samutnyttjande. Innehåll och utformning kan utvecklas och förändras under processen. Kommunen kommer att hyra tider i de två idrottshallarna och simhallen, för att täcka behovet för den kommunala driften. Inhyrningen måste vara förenlig med kommunens driftsmodell och grundad på dess verksamhet.

4 Bildningskvarteren

4.1 Innehåll av funktioner och verksamheter

Bildningskvarteren ska inrymma gymnasieutbildningar och VERCITY, Sveriges första galleria för högre utbildning. I kombination med arbetsplatser, blir detta ett signum för Nacka som utbildnings- och kunskapskommun och en naturlig mötesplats för Nackabor, näringsliv och föreningar. I den nära och nyskapande staden kommer Bildningskvarteren att bli en av de livgivande pulserna som driver staden och dess invånare framåt. Bildningskvarteren har i dagsläget två målsättningar: internationell lyskraft samt nyskapande och nära.

Internationell lyskraft

Bildningskvarteren är en plats med internationell lyskraft som visar vägen för hur utbildning och lärande bedrivs i en miljö som stärker både individ, näringsliv och samhälle. Lyskraften kommer ur:

- Ett socialt sammanhang som kännetecknas av höga förväntningar, stimulans och trygghet.
- Utbyte med internationella universitet och högskolor.
- Pedagogiska verksamheter av högsta kvalitet med relevans för dagens och framtidens behov.
- Attraktiva fysiska miljöer med stark identitet anpassade efter verksamheternas behov.

Nyskapande och nära

Bildningskvarteren skapar nya möjligheter för bildning och innovation genom närhet och utbyte mellan människor, verksamhetsidéer och aktörer.

Bildningskvarteren är en magnet för lärande och utveckling genom:

- En mångfald av utbildningar och verksamheter på samma plats. Det etablerade, trygga och redan framgångsrika går sida vid sida med det nyskapande, modiga och ännu oprövade.
- Möjligheter till lustfyllt lärande för alla genom att radera uppdelningen mellan det ”teoretiska” och det ”praktiska”, stuprören mellan olika nivåer i utbildningssystemet utmanas. Framtidens yrken föds i mötet och Bildningskvarteren erbjuder både och.
- Inspiration och möjlighet till lärande med utgångspunkten att kompetens är färskvara, på en plats med starka kopplingar till näringsliv och världen utanför kvarteret.

4.2 Principer för Bildningskvarteren

Markarealen inom Bildningskvarteren uppskattas till 30 000 kvadratmeter. De funktioner som ska rymmas här är gymnasieutbildningar och högre utbildning kombinerat med hyreslägenheter för t ex studenter och forskare. Dessutom ska det finnas plats för verksamheter från kultur och näringsliv. I idéutvecklingen har kommunen sett att synergieffekter uppnår mellan gymnasieutbildningar och högre utbildning (definierat VERCITY).

Projektet ska stärka Nacka kommuns position som ledande utbildningskommun genom att:

- Skapa attraktiva lokaler med hög grad av verksamhetsanpassning som svarar mot dagens behov och samtidigt skapar möjligheter för fortsatt utveckling av programinnehåll, kapacitet och verksamhetsformer.
- Skapa lösningar för samnyttjande av lokaler som bidrar till ökad attraktivitet och effektivare lokalutnyttjande.
- Erbjuder långsiktigt hållbara ekonomiska förutsättningar. Hyreskostnaden för gymnasierna och VERCITY måste vara förenlig med respektive verksamhets intäktsmodell.
- Tillsammans med Nacka kommun och fristående aktörer bidra till att ta fram nya former för gymnasieutbildningar av högsta kvalitet och relevans för dagens och framtidens behov.
- Erbjuder närhet till kommunikationer, service, synlighet och symbios med högre utbildningar, vilket ger unika möjligheter för näringslivet att etablera nya arbetsplatser.

4.3 Nacka gymnasium och nya gymnasieutbildningar

Nacka gymnasium har idag cirka 2 200 elever och är en av Stockholms läns mest efterfrågande skolor. Inom ramen för Bildningskvarteren skapas en ny plats för Nacka gymnasium och på sikt för ytterligare minst 2 000 gymnasielever. Samtidigt utvecklas den mångfald av huvudmän och utbildningar (fristående och kommunala) som redan finns i kommunen för att tillsammans erbjuda gymnasieutbildningar av högsta kvalitet.

Kommunen förhär valda delar som motsvarar den kommunala driften för det framtida Nacka gymnasium.

4.4 VERCITY - Sveriges första galleria för högre utbildning

När Nacka bygger stad möjliggörs VERCITY, ett kvarter för bildning, kreativ utveckling, lärande och högre studier. VERCITY utmanar synen på lärande och bildning, här kan alla förverkliga sina framtids- och bildningsdrömmar när som helst i livet. Idag drivs en VERCITY-pilot i tillfälliga lokaler i Nacka Forum tillsammans med Nackademin, AcadeMedia, Företagsekonomiska institutet och RISE, Research institutes of Sweden.

VERCITY ska drivas av privata aktör/-er och förväntas innehålla hela näringskedjan kring lärande och pedagogik. Nacka kommuns idé är att VERCITY ska innehålla:

- Flera olika hyresgäster som bedriver högre utbildning, exempelvis högskoleverksamhet, yrkeshögskola och forskning
- Lokaler med högt samutnyttjande, exempelvis scen, restauranger och maker space.
- Arbetsplatser i form av hub/co-working/studentboende/forskarlägenheter/Long-Stay

4.5 Kontor, näringsliv och verksamheter

Nacka kommuns ambition är att tillskapa och möjliggöra 7 000 nya arbetsplatser i centrala Nacka. Näringsliv och nyföretagande utvecklas i snabb takt i Nacka. Sammantaget med en omfattande inflyttning gör detta att det finns ett mycket stort behov att möta upp. Närheten till kommunikationer, service, synlighet och symbios med högre utbildningar ger unika möjligheter för nya etableringar av arbetsplatser.

- Inom Bildningskvarteren planeras ett kluster med en tydlig inriktning för hela bildningsindustrin. Utöver bildningsaktörerna bör kvarteret inrymma företag, organisationer och innovativt entreprenadskap, uppskattat till 1 500 arbetsplatser.

- Inom Bildningskvarteret planeras även ett mer renodlat kontorskvarter med moderna arbetsplatser. Här ska finnas plats för små till stora företag. En mångfald av kunskapsintensiva, innovativa företag och organisationer ska tillsammans med bildningsverksamheterna bidra till faciliteter och funktioner som utvecklar nya möjligheter inom en hållbar delningsekonomi.

5 Del av Mötesplats Nacka

5.1 Innehåll av funktioner och verksamheter

Inom Del av Mötesplats Nacka, uppskattas markarealen till 8 000 kvadratmeter. De funktioner som planeras är näringsliv, hotell och kulturverksamhet blandat med bostäder. I den mest centrala knutpunkten ska stadsmiljön vara blandad och attraktiv för dem som passerar dagligen. Mötesplatsen ska leva alla årstider och under dygnets alla timmar. De varierade verksamheterna bidrar till att detta uppnås. Mötesplatsen, som angränsar till Bildningskvarteren och Idrottskvarteren, ska vara pulsen i centrala Nacka och utgöra den naturliga platsen när Nackabor stämmer träff.

För att skapa en sammanhängande struktur och möjliggöra en levande stadsmiljö i centrala Nacka, är överdäckningen av väg 222/Värmdöleden central. Överdäckningen kopplar samman centrala Nacka med stadsdelarna norr om motorleden, och skulle även kunna bli en viktig offentlig plats och centrumpunkt med mycket stadsgrönska. En bussterminal anläggs i nivå med Värmdöleden och blir en central i en bekväm och effektiv bytespunkt med direkt anslutning till tunnelbanan. Dagens Trafikplats Nacka byggs bort, Trafikplats Skvaltån och Kvarnholmen byggs ut till kompletta trafikplatser.

6 Processbeskrivning RFI och tidplan för processen

Syftet med denna RFI är att undersöka marknadens intresse för att investera och lämna synpunkter på de verksamheter som planeras inom centrala Nacka. Information kring deltagandet inhämtas via e-avrop.

Nacka kommun uppskattar om deltagare har utförliga svar på frågorna. Varje deltagare avgör själv vilka frågor som besvaras och som kan tillföra mervärde kopplat till samordningssynpunkt, flexibilitet och affärsmässighet. Svarsdokumentet bör innehålla högst tio sidor och hänvisa till frågenummeringen. Utöver det tas gärna bilagor till referensprojekt emot. Beskriv på en halv A4 sida motivering av valet av referensprojekten. I övrigt innebär svaren ingen förpliktelse för den svarande.

Deltagande aktörer har möjlighet att inkomma med frågor till Nacka kommun under en begränsad period. Svaren och idéerna tas i beaktan för utformningen av den planerade markanvisningen. Deltagandet är inte prekvalificerande.

Nacka kommun har inte skyldighet att genomföra markanvisning/-ar i anslutning till eller efter en RFI. Det utgår inte heller någon ekonomisk ersättning till den som deltar i en RFI.

Deltagare har möjlighet att under perioden 2018-04-10 till 2018-05-07 via e-avrop, inkomma med synpunkter, idéer och ställa frågor. Frågor och svar är offentliga och delges övriga deltagare.

Under perioden 2018-05-07 till 2018-05-31 ska det finnas möjlighet för Nacka kommun att ställa frågor för förtydligande direkt till medverkande deltagare.

Återkoppling till deltagare om den fortsatta markanvisningsprocessen sker efter sommaren.

Delprocess	Preliminär tidplan
RFI, request for information. Detta dokument. Annonseras i kommunens upphandlingssystem, e-avrop.	10 april 2018
Deltagare möjlighet att ställa frågor, offentliga för alla.	10 april – 7 maj 2018
Deadline för idéer och synpunkter enligt RFIs frågeställningar.	7 maj 2018
Analys och uppföljning, Nacka kommun inhämta förtydligande.	7 maj – 31 maj
Återkoppling till deltagare hur markanvisningsprocessen fortlöper	sker efter sommaren

7 Frågeställningar

Ur samordningssynpunkt, flexibilitet och affärsmässighet - Hur skulle man kunna paketera ihop välfärdsfästigheter och andra verksamheter för att få största möjliga samhällsnytta och en levande stadsdel.

Frågor om paketering av markanvisningsportfölj/-er utifrån olika perspektiv

1. Planen är att området ska markanvisas i ett eller flera paket, där varje paket innehåller en eller flera funktioner. Hur ser en attraktiv paketering ut för er?
2. Vilka fördelar ser ni med er föreslagna paketering utifrån:

- a. Ett förvaltningsperspektiv
 - b. Möjliga synergier inom och mellan funktionerna
 - c. Ett genomförandeperspektiv
 - d. Ett ekonomiskt perspektiv
3. Vilka risker ser ni med er föreslagna paketering?
 4. Vilka är de viktigaste faktorerna för ett effektivt genomförande och en effektiv förvaltning enligt ert paketeringsförslag?
 5. Vilka fördelar/nackdelar ser ni med att lokalerna för gymnasier och VERCITY ägs och förvaltas av samma aktör?
 6. Finns verksamheter som ni inte är intresserade av? I så fall, vilka är de och varför saknas intresse?
 7. Kommunen planerar att ställa upp ett antal urvalskriterier i markanvisningsförfarandet. Föreslå gärna urvalskriterium som ni tycker är viktiga att ha med.

Frågor om synergieffekter

8. Går det generellt att identifiera positiva synergieffekter mellan fritids- och idrottsfunktioner, utbildningsfunktioner och kontorsarbetsplatser vad gäller lokalprogram, teknik, gestaltning och tillgänglighet. Vilka i så fall? Finns goda exempel?
9. Vilka grundförutsättningar krävs för att uppnå synergieffekter mellan de utbildningsverksamheter som planeras till bildningskvarteren?

Specifik fråga

10. Hur skulle man på bästa sätt kunna lösa den publika parkeringen för att tillgodose parkering i Idrottskvarteren och Bildningskvarteren. (Notera att kommunen förväntar sig att parkering uppförs, drivs och förvaltas i privat regi).

8 Mer information om Nacka stad

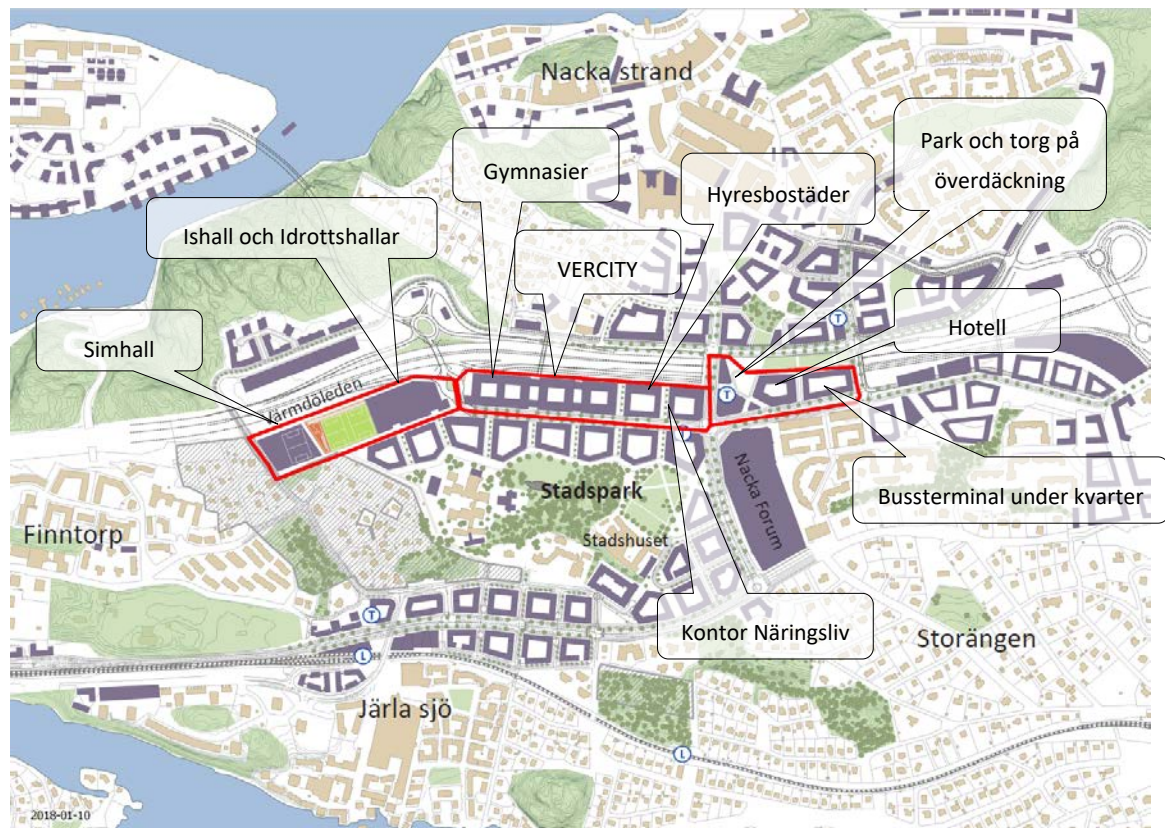
<https://www.nacka.se/stad>

<https://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/nacka-stad/>

<https://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/centrala-nacka/>

9 Bilagor

Bilaga 1: Kartvy över kvarteren och tänkta funktioner



Bilden illustrerar en bebyggelseplan med förslag på placeringar av verksamheter. Tillsammans med aktören kommer Nacka kommun utveckla placering av verksamheter. I denna RFI är områdena uppdelade Idrottskvarteren, Bildningskvarteren och Del av Mötesplats Nacka.

Öppenhet och mångfald

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

