

## **Inbjudan till markanvisning Bostäder i radhus och en förskola i närheten av Orminge centrum**

**Ett anbudsområde om cirka 12 200 kvadratmeter tomtarea för  
radhus och förskola**



*Visionsbild. Illustration: Amanda Wahlén, Sweco architects*

**Anbud ska vara Nacka kommun tillhanda  
senast fredag 9 augusti 2019 kl 16:30**

## Volten – ett bostadsområde nära centrum och natur

Orminge är stadsdelscentrum för kommundelen Boo och en självklar knutpunkt för nordöstra Nacka. Orminge centrum är en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken och ligger cirka 20 minuter från Slussen med buss. Med planerad tunnelbana till Nacka centrum kommer restiden från Orminge centrum till Stockholm city att kunna minska ytterligare. Många gör sina dagliga inköp här på väg till och från jobb och skolor.

Orminge ligger nära vacker natur och sjöar. Ett större naturreservat och flera vandringsleder finns i närheten. En blandning av villa- och småhusområden, flerfamiljshus från 60- och 70-talen, skolor och förskolor, platser för friluftsliv och idrott samt orörd natur omger Orminge centrum. Ett rikt kultur- och föreningsliv präglar Orminge alltsedan centrum och bostäderna i närheten byggdes på 60-talet. Många talar om Ormingeandan, ett uttryck för stolthet och stark identitet.

Nu bjuder vi in till markanvisningstävling för ett naturnära område för bostäder i radhus och en förskola i närheten av Orminge centrum. Volten ligger intill det kommande naturreservatet Skarpnäs och är markerat som en röd streckad linje i bilden nedan.



Byggherrar bjuds in till att lägga anbud med förslag till utformning av radhusbebyggelse och förskola inom markanvisningstävlingen. Byggherren får ge förslag på byggrätt såväl som utformning av bebyggelse inom markanvisningsområdet.

## Markanvisningsområdet

Radhus och förskola intill blivande naturreservat och vandringsstigar

Markanvisningsområdet Volten ligger nordväst om Orminge centrum, precis intill det kommande naturreservatet Skarpnäs och vandringsstigar. Även Boleden ligger i närheten. Längs Ormingeringen går stombussnätet som både anknyter till Orminge centrums affärsutbud och fortsätter in mot Slussen. Närmsta busshållplats ligger inom 200 meter från området. I framtiden kommer bussarna från Orminge även kunna anknyta direkt till Nacka centrums tunnelbana.



Flygfoto över norra delen av Skarpövägen. Planområdet Volten utmärkt med röd linje, varav markanvisningsområdet är markerat med grön linje. Orangemarkerat område ska bevaras som spridningssamband och här får bebyggelse ej föreslås. Observera att bebyggelsefritt avstånd ska hållas till högspänningsledning och hänsyn behöver tas till kommande naturreservat.

### 1.1 Området idag

Volten ligger i en sänka nära det kommande naturreservatet Skarpnäs och består av ett kraftledningsstråk, skogspartier som inte omfattas av några skyddsbestämmelser och en parkering. Inom området finns naturliga rörelsestråk och stigar samt en mindre bäckravin som löper ner mot Valövägen. Kraftledningsstråket korsas idag av luftburna kraftledningar som planeras att grävas ned längs Ormingeringen. Strax norr samt öster om området finns två hundrastgårdar, se bilaga 21.



I områdets sydöstra del som angränsar mot Ormingeringen finns en nyligen utbyggd parkering som idag används för infarts-/pendlarparkering och en uppställningsplats för lastbilar som bland annat används för transporter till och från Kummelnäs industriområde. Endast uppställningsplatsen syns i flygfotot ovan. Dessa planeras avvecklas. Området angörs antingen från Ormingeringen eller från Valövägen.

Området gränsar i väst mot lågskalig bebyggelse med terränganpassande punkt- och lamellhus där även friliggande villabebyggelse i ett plan förekommer. Området ligger utanför gränsen för område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

## **1.2 Området imorgon**

Volten ska i framtiden utgöra ett naturnära bostadsområde med radhus i två våningar samt förskola i max två plan som samspelar med omgivningen vad gäller gestaltning. Anbudsgivare bjuds in att lämna förslag på utformning och placering av bebyggelse inom markanvisningsområdet samt ge förslag på lämplig byggrätt för bostäder enligt uppställda krav angivna i markanvisningen. Bebyggelse får ej föreslås i orangemarkerat område i markanvisningsområdets norra del.

Markanvisningsområdet motsvarar cirka 12 200 kvadratmeter tomtarea som bebyggelse får föreslås på. Orangemarkerat område där förskolegård och andra bebyggelsefria funktioner får föreslås motsvarar cirka 3 750 kvadratmeter.

Förskolan ska utgöra 2 000 kvadratmeter BTA förskolebyggnad och ha en tillhörande förskolegård som uppfyller krav enligt punkt 2.1.2. Samtliga funktioner för bostäder och förskola ska inrymmas inom markanvisningsområdet.

Byggrätten som föreslås kommer att utvärderas enligt krav och förutsättningar i anbudsinbjudan och exploateringsnivån behöver studeras vidare i planarbetet. Slutgiltig byggrätt framgår först av detaljplan när den vinner laga kraft.

### **Parallella projekt**

Ledningskoncession för Vattenfalls nya ledningssträckning längs Ormingeringen har nyligen beviljats av Elmarknadsinspektionen och markförläggning av ledningar planeras i områdets sydöstra del i under 2019-2020. Läs mer under Tekniska förutsättningar.

## **2. Förutsättningar och krav**

### **2.1 Placering och utformning**

Anbudsgivare bjuds in att lämna förslag på utformning och placering av bebyggelse inom området samt ge förslag på lämplig byggrätt för bostäder enligt uppställda krav angivna i markanvisningen. Samtliga funktioner för bostäder och förskola ska inrymmas inom markanvisningsområdet.

### Bebyggelsefritt område för spridningssamband

Den del av markanvisningsområdet närmast blivande naturreservat (orangemarkerat på karta nedan) får bebyggelse ej föreslås på. Ytan motsvarar cirka 3 750 kvadratmeter (ej inkluderat i en bebyggelsebara ytan om cirka 12 200 kvadratmeter) och får endast föreslås för förskolegård och andra bebyggelsefria funktioner. Det innebär att förrådsbyggnader eller liknande placeras intill huvudbyggnaden och inte intill gränsen för det planerade naturreservatet. Det orangemarkerade området ska utformas på ett sådant sätt så det fortsatt kan utgöra en spridningskorridor för natur och djur. Sälgdungen i norra delen ska bevaras. Det bör möjliggöras för ytterligare träd och vegetation i det tidigare kraftledningsstråket.



Flygfoto över markanvisningsområdet. Orangemarkerat område ska bevaras som spridningssamband och där får bebyggelse ej föreslås. Sälgdungen som ska bevaras är markerad med orange ring.

#### 2.1.1 Bostadsbebyggelse

##### Våningshöjd och gestaltning

Bebyggelsen ska bestå av radhus i maximalt två våningar som samspelar med omgivande radhus- och villabebyggelse vad gäller gestaltning och uttryck. Avseende utformning och gestaltning ska ny bebyggelse samspela med kvaliteter i omgivningen. Byggnaderna bör utformas med naturnära material. Äkthet i material bör eftersträvas. Kommunen ser positivt på och uppmuntrar bebyggelse i trä avseende såväl stomme som fasader.

##### Kvartersmarken mellan radhusen

Ytorna mellan radhusen ska skapa möjligheter till samvaro och lek för barn såväl som vuxna.

##### Trafikangöring

Placering av bebyggelse ska ske med hänsyn till att radhusen får lämplig och tillgänglig trafikangöring (anslutning mot gata) samt uppfyller krav enligt BBR och gällande lagstiftning. Parkering ska kunna anordnas på kvartersmark. Gatubredd för angöring ska följa Nackas



tekniska handbok och i andra hand branschspecifika föreskrifter. Transporter och leveranser ska kunna anordnas på ett säkert sätt.

- Se bilaga 15, Nacka kommuns tekniska handbok  
<https://www.nacka.se/underwebbar/teknisk-handbok/Trafik/>

### **Entréer mot naturreservat**

Skarpnäs naturreservat är en värdefull beståndsdel för hela Orminge och värdeskapande även för kommande bostadsområden. Hänsyn ska därför tas till områdes läge i förhållande till intilliggande naturreservat vad gäller placering av bebyggelse och gård samt skapa entréer till och från det blivande naturreservatet för kommande boende, befintliga boende och besökare i Orminge.

Hänsyn ska även tas till att värdefull natur och träd (även rötter och trädkronor) inom blivande naturreservat inte skadas under byggskede eller förvaltning. Det innebär att ett respektavstånd mellan bebyggelse och naturreservat ska hållas.

## **2.1.2 Förskola**

### **Förskoleverksamhet**

Förskolan ska uppföras i privat regi. Byggherren förväntas hitta och samarbeta med en långsiktig förvaltare av förskolan.

### **Förskolebyggnad**

Förskolan ska utformas i max två plan med plats för 160 förskoleplatser och ska utgöra 2 000 kvadratmeter BTA. Avseende utformning och gestaltning ska ny bebyggelse samspela med kvaliteter i omgivningen. Byggnaden bör utformas med naturnära material. Äkthet i material bör eftersträvas. Kommunen ser positivt på och uppmuntrar bebyggelse i trä avseende såväl stomme som fasader.

### **Förskolegård**

Förskolegården ska vara utformad på ett sätt som uppmuntrar till lek och samvaro, samt erbjuder barnen möjligheter att vistas på soliga samt skuggiga platser. Förskolegården ska ligga i direkt anslutning till förskolan med tydlig avgränsning mellan gård och övrig miljö, samt undvikas att placeras nära större vägar på grund av säkerhets-, förorenings- och bullerproblematik. Viss mån av variationer i terräng bidrar till barnens motoriska färdigheter, och finns dessa naturligt ska dessa i största möjliga mån bevaras. För att gården ska vara lämplig för lek- och utevistelse bör den vara rymlig, kuperad, med en mix av vegetation, lekredskap och öppna och mer slutna ytor. Förskolegården bör utformas med naturleksinslag.

Gården utgör en del av områdets grönstruktur och kan bidra med ekosystemtjänster som exempelvis öppen dagvattenhantering, temperaturreglering, biologisk mångfald och pollinering. Gården ska utformas på ett sådant sätt att spridningssambandet för djur och natur kan bibehållas.

Förskolan ska ha en gård som är rymlig, varierad och mångfunktionell och som gynnar barns och ungas sociala utveckling. Boverkets rekommendationer för andelen friyta per barn utgår

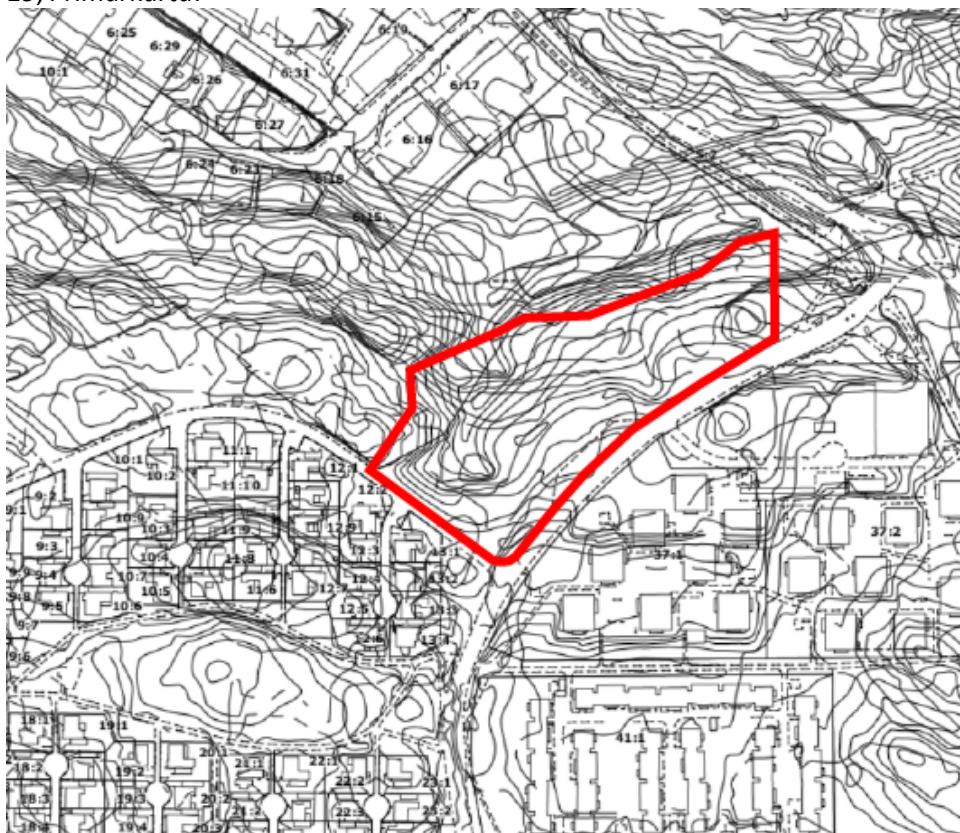
från forskning, som visar att en barngrupp kan få svårt att utveckla lek och socialt samspel när friytan är för liten. Det är därför viktigt att förskolegård planeras med tillräckligt med friyta för lek och socialt samspel. Om Boverkets rekommendationer inte kan uppnås ska projektet sträva efter minst samma friyta per förskoleplats som de planerade förskolorna i Orminge centrum erbjuder, det vill säga minst 20 kvadratmeter.

### Trafikangöring

Placering av byggnad ska ske med hänsyn till att förskolan får lämplig och tillgänglig trafikangöring (anslutning mot gata). Cykel- och bilparkering för personal samt hämtning och lämning ska kunna anordnas, intill förskolan. Gatubredd för angöring ska följa Nackas tekniska handbok och i andra hand branschspecifika föreskrifter. Transporter och leveranser ska kunna anordnas på ett säkert sätt. Det är viktigt att parkeringen för personal och föräldrars hämtning respektive lämning samt transportvägar separeras från barnens färdväg till skolan. Lekytor, gård samt huvudentré ska säkras och skyddas från angöringar av transporter och leveranser.

### 2.1.3 Topografi

Området omfattas av topografiska skillnader. Anbuden ska innehålla beskrivning av hur bebyggelsen ska placeras i terrängen samt om någon typ av markarbeten planeras. Se bilaga 19, *Primärkarta*.



Volten. Avgränsning för markanvisningsområdet är markerat i rött och visar höjdkurvor.



### 2.1.4 Övrig information

Ett säkerhetsavstånd behöver hållas mellan ny bebyggelse och markförlagd högspänningsledning längs Ormingeringen, och behöver beaktas vid placering av ny bebyggelse (detta gäller både bostadsbebyggelse samt förskolan och dess gård).

Ett gestaltningsprogram för kvarteretsmark ska tas fram av exploatören i samarbete med kommunen under detaljplanprocessen. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, kulör, tak och takmaterial, gårdar och portar. Gestaltningsprogrammet kommer senare att ligga till grund för kommande markgenomförandeavtal.

## 2.2 Parkering och angöring

All bil- och cykelparkering för boende ska ske inom respektive fastighet. Parkeringstal för respektive flerbostadshus beräknas med hjälp av bilaga 7 - *Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka kommun*, där exploatören själv väljer ambitionsnivå för gröna parkeringstal för att beräkna det situationsanpassade parkeringstalet. Som stöd för beräkningen finns en parkeringssnurra i bilaga 8 – *Parkeringssnurra för bostäder i Nacka kommun*. Parkeringstal för förskola ska följa bilaga 9 – *Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun*. Förskolans behov av parkering för bil, cykel och hämtning/lämning samt transporter ska tillgodoses inom eget område.

I bilaga 3 – *Miljöförutsättningar för Kraftledningsstråket* framgår det att det ska finnas minst en cykelparkering per rum och två för enrumslägenhet, en fyrrumslägenhet ger fyra cykelparkeringar.

- Se bilagorna *Miljöförutsättningar för Kraftledningsstråket*, *Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun*, samt avtalsmallar.

## 2.3 Trafik

Trafikförsörjning till respektive område behöver utformas omsorgsfullt med hänsyn till trafiksäkerhetsaspekter och framkomlighet. Angöring bör också utformas tillgängligt så att boende och besökare, oberoende av färdmedel och förutsättningar, har möjlighet att ta sig fram på ett enkelt sätt. Transporter samt angöring till förskola/förskolor behöver utföras på ett trafiksäkert sätt.

## 2.4 Markförläggning av kraftledningar

Området som ingår i markanvisningen korsas av luftburna Kraftledningar tillhörandes Vattenfall Eldistribution och Boo Energi. Dessa ledningar planeras att raderas och markförläggas som en del av projektet Stockholms Ström (<http://www.stockholmsstrom.net/vad-hander-i-din-kommun/nacka/>). De markförlagda kablarna (om 130 kV respektive 20 kV) planeras bland annat längs Ormingeringen och kommer att behöva beaktas i placering av ny bebyggelse.

Enligt Vattenfalls och Boo Energis tidplan planeras de luftburna kraftledningarna att markförläggas längs Ormingeringen och befintliga luftledningar raderas under 2019-2020. Detaljplanen förväntas antas 2021. Risker kopplade till ledningsägarnas tidplan kan ha viss påverkan på detaljplanens tidplan.



Ett säkerhetsavstånd kommer behövas hållas mellan ny bebyggelse och markförlagd högspänningskabel längs Ormingeringen. Enligt uppgifter från Vattenfall omfattar det bebyggelsefria avståndet cirka 12 meter. Avstånd till markförlagda kraftledningar behöver studeras vidare i detaljplanprocessen.

## 2.5 VA, avfall och andra ledningar

Volten ligger inte inom verksamhetsområde för vare sig vatten, spill eller dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare (exploatören). Kommunalt vatten- och avloppsnät kan eventuellt behöva byggas ut inom området. 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 sökas hos VA-huvudmannen. Beviljas ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelsepunkter för brandvattenförsörjning upprättas. –

- För mer information om VA-avgifter, se:
- <https://www.nacka.se/nackavattenavfall/vatten-och-avlopp/avgifter-och-abonnemang/avgifter/>
- Se bilaga 10 för karta över befintlig VA-struktur.

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 före exploatering. Det handlar inte bara om att fördröja, utjämna och rena dagvattenflöden utan också om kreativa och hållbara lösningar för att till exempel synliggöra dagvattnet i området. Dagvattenutredningar behöver tas fram för respektive område inom detaljplanarbetet.

- Se bilaga 3 – *Miljöförutsättningar för Kraftledningsstråket*, bilaga 13 - *Dagvattenpolicy* och bilaga 12 - *Anvisningar för dagvattenhantering*.
- För avfallshantering, se bilaga 14 - *Handbok för avfallsutrymmen*.

Eventuell flytt eller omläggning av befintliga ledningar inom området bekostas av Nacka kommun. Inom området finns dock inga kända befintliga ledningar.

## 2.6 Geoteknik och markförhållanden

En miljöteknisk undersökning samt en radonundersökning har genomförts för området Volten där eventuella behov av efterbehandling av mark till nivå för känslig markanvändning framgår. Marken överläts i befintligt skick och exploatören förväntas ansvara för eventuell avveckling av befintlig parkering under genomförandeskedet. Kommunen bekostar eventuell efterbehandling av mark och ansvarar för kommunikationsinsatser kring avveckling av infartsparkering.

- Se bilaga 4 – *Miljöteknisk undersökning* samt bilaga 5 - *radonundersökning*.

## 2.7 Buller

Området påverkas av buller från främst vägtrafik på Ormingeringen, men även från närliggande verksamheter samt källor vid/på befintlig bebyggelse. Området påverkas eventuellt av



industribuller från verksamheter i Kummelbergets industriområde och hundrastgårdar i området, se bilaga 21. Ytterligare bullerkällor kan förekomma.

I Nackas bullerkartläggning finns översiktliga beräkningar av trafikbuller från Ormingeringen och Skarpövägen. En översiktlig redovisning av trafikbuller har sammanställts i bilaga 11. En mer detaljerad bullerutredning behöver tas fram för under detaljplaneskedet där hänsyn tas från både vägtrafikbuller och verksamhetsbuller.

- Se bilaga 11 - *Översiktlig redovisning av trafikbuller.*

## 2.8 Förhållande till natur- och kulturvärden

Tillkommande bebyggelse bör placeras och utformas med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden. Entréer (med hänsyn till placering av byggnader, funktioner, passager genom området och tillgänglighet) mot naturreservatet för kommande boende, samt befintliga boende och besökare i Orminge förespråkas vid utveckling av bostäder och förskola. Ett avstånd ska hållas mellan bebyggelse och naturreservat för att byggnation och förvaltning ska kunna ske utan att skada värdefull natur.

En naturvärdesinventering har genomförts för området och ska beaktas vid placering av bebyggelse. Högre naturvärden har påfunnits utanför markanvisningsområdets västra del. Naturvärdena som påfunnits är knutna till tallskog med äldre senvuxna träd och död ved av hög kvalitet. Se bilaga 6, *Naturvärdesinventering.*

## 2.9 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 i denna markanvisning är följande:

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Luftrening

**Riktlinjer för hållbart byggande** beslutades av Nacka kommuns miljö- och stadsbyggnadsnämnd i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden i dialog med medverkande exploatör.

Följande hållbarhetsområden gäller för området inom denna markanvisning:

- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.
- Hållbart resande.
- En god ljudmiljö.

Krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster ska tillsammans med de lokala miljömålen bidra till att uppfylla Nacka kommuns övergripande mål om attraktiva livsmiljöer. I syfte att nå detta övergripande mål anger Nacka kommun ett antal förutsättningar för markanvisningen i bilaga 3 - *Miljöförutsättningar för Kraftledningsstråket.*

- Se bilagorna *Miljöförutsättningar för Kraftledningsstråket* samt *Program för markanvändning*



## 2.10 Miljöhänsyn vid genomförandet

I samband med att markgenomförandeavtalet skrivs kommer även krav ställas på hur miljöarbetet bedrivs under byggskedet. Exempel på miljöpåverkan som kommer att omfattas av genomförandekraven är hantering av byggdamm, borrhax, länshållningsvatten, byggbuller, avfallshantering, förorenade områden, byggarbetsmiljö mm.

## 2.11 Konsten att skapa stad

Med utgångspunkt från visionen för stadsutvecklingen i Nacka, *Nära och nyskapande*, arbetar kommunen aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Så ska vi arbeta även i Orminge. Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Orminge. Vi hoppas att stolthet och engagemang ska prägla processen.

Vi förväntar oss att exploatörer och entreprenörer anammar vår ambition att levandegöra Orminge på ett nyskapande sätt, och driver och bekostar 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/konstenattskapastad>

## 2.12 Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att personer som står långt från arbetsmarknaden ska få möjlighet till praktik- och lärlingsplatser under byggtiden. Inom denna markanvisning ställs därför krav på att byggherren ska tillhandahålla sådana praktik- och lärlingsplatser.

- Se bilagorna Mall för markanvisningsavtal och Mall för markgenomförandeavtal

### 3. Program för markanvändning

Nacka kommuns kommunfullmäktige beslutade i april 2016 om ett *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 avstamp främst i de övergripande målen om "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" och "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 kan träffas 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 detaljplanearbetet. Detta innefattar även kommunens kostnader för detaljplanearbete, vilka faktureras byggherren löpande. Fakturerade kostnader ska avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kan träffas 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 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 anlitate 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. Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.



- Se bilaga 2 - Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

## 4. Detaljplanering

När marktilldelning är beslutad tecknas ett *markanvisningsavtal* med exploatören. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. Exploatören och kommunen tar tillsammans fram en detaljplan som avgör omfattningen av all nybebyggelse inom området. Ett *markgenomförandeavtal* med överlåtelse av mark samt ett *hängavtal* ska vara påskrivet från exploatörens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Se mallar för avtalen ovan i bilaga 16-18.

Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från vad som framgår av det material som presenteras i anbudsinbjudan.

Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.

### 4.1 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

*Kommunen* är huvudman för allmän plats som gator, torg och park inom området. Det innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser.

Respektive *fastighetsägare* blir 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.

### 4.2 Ekonomiska förutsättningar

Förskola anvisas till ett fast pris om 2 000 kr/BTA.

Anbud ska anges för bostäder markanvisningsområdet i prisnivå 1 augusti 2019 (värdetidpunkt). Antal kvadratmeter ljus BTA angivet i markanvisningen är preliminär. Antal kvadratmeter ljus BTA fastställs i detaljplan. För definition av ljus BTA, se bilaga 20.

Anbudet för bostäder ska regleras enligt prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel och regleras i markanvisningsavtalet:

$$A = B + 30 \text{ procent} * (C-D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

Exploatören står löpande för sin andel av samtliga *projekterings- och utredningskostnader* som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan exploatören och kommunen. Exploatören står också för sin andel av framtagande av gestaltningsprogram, fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar samt lagfartskostnader och anläggningsavgifter.



De kostnader som av kommunen fakturerats exploatören för detaljplanearbetet kommer att räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen. Andelen av totala kostnader enligt ovan uppskattas vid planläggning baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära avgränsningen i anbudsinbjudan och fastställs efter framtagande av detaljplanen.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga *bygg- och anläggningsåtgärder* inom kvartersmark inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten, eventuella bullerdämpande åtgärder, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen.

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

Kommunen ansvarar och bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Kommunen ansvarar för och bekostar eventuell erforderlig sanering eller efterbehandling av marken. Eventuell flytt eller omläggning av befintliga ledningar inom området bekostas av kommunen.

## 5. Anbud och anbudsprocess

### 5.1 Tidplan

7 maj 2018	Start-pm för projektet
9 augusti 2019	Sista dag för anbud
september 2019	Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning av markanvisningen.
oktober 2019	Ingående och godkännande av markanvisningsavtal.
2019-2021/2022	Planarbete
2021/2022	Markgenomförandeavtal med överlåtelse av mark ingås och godkänns.
2021/2022	Anläggande av allmänna anläggningar påbörjas.
	Byggnation inom kvartersmark påbörjas.
2023/2024	Byggnation inom kvartersmark färdigställs.

Tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft samt att Vattenfalls- och Boo Energis kraftledningar markförlagts enligt separat tidplan. Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknat i tidplanen ovan.

### 5.2 Anbudets innehåll

Anbudet ska innehålla följande:

- Ifylld anbudsmall enligt bilaga 1 med angivet anbudsbelopp för bostäder i kr/kvm ljus BTA. Föreslagen byggrätt och preliminärt totalbelopp ska också anges för utvärderingens skull.  
*Notera att prisofferterna inte får vara villkorade.*
- Anbudsförslag: Volymskiss, minst en sektionsritning, en typplan per våningsplan som tillsammans redovisar placering av de olika funktionerna, tänkta entréer, trafikangöring och in-/utfarter.
- En kort beskrivning av anbudsförslaget, föreslagen volymuppdelning, trafikangöring, hantering av topografiska skillnader samt redovisning av antal parkeringsplatser enligt bifogad parkeringssnurra.
- En kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i denna inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.
- En kort motivering av föreslagen placering av förskola utifrån parametrar som närhet till natur, angöring för transporter till förskolan och långsiktig förvaltning.
- 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 genomförandekraft ges.
- Handling som styrker att inlämnat anbud i markanvisningstävlingen är behörigen undertecknat.



### 5.3 Anbudets form

- Allt material som ingår i anbudet ska inlämnas som en PDF-fil på maximalt 25 MB på ett USB-minne.
- Ifylld anbudsmall samt anbudsförslag med volymskiss, sektionsritning och typplan ska även lämnas in fysiskt i form av utskrift av samtliga dokument i ett exemplar. Övriga anbudshandlingar behöver bara lämnas in digitalt. Kontrollera att innehållet på USB-minnet motsvarar det fysiska anbud som lämnas in.
- Utskriven volymskiss, sektionsritning, typplan och ritningar ska vara i A3-format.
- Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

### 5.4 Inlämning av anbud

Anbudet inlämnas för hand eller av bud i Nacka kommuns reception, där de ankomststämplas. Uppge att anbudet avser markanvisningstävling i receptionen. Inlämning via post är inte tillåtet.

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13

Stadshusets öppettider framgår av webbplatsen: <https://www.nacka.se/kommun--politik/kontakta-oss/>

Märk anbudet så här:

**Anbudstävling**  
**Exploateringsenheten, Nacka kommun**  
**Kraftledningsstråket, Orminge**  
**KFKS 2018/629**

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploatör samtliga angivna förutsättningar. Förutsättningarna beskrivs i denna inbjudan med bilagor.

**Anbud ska vara inkomna till kommunen senast fredag 9 augusti 2019 klockan 16:30.**

### 5.5 Bedömning

- Bedömning av inlämnade anbud görs *i första hand utifrån en sammanvägd bedömning av priset för bostäder samt bedömd genomförbarhet av föreslagen bygggrätt*, förutsatt att samtliga förutsättningar enligt anbudsinbjudan är uppfyllda. En samlad bedömning görs i andra hand av övriga inlämnade tävlingshandlingar. Om två eller fler anbudsgivare lämnar likvärdiga anbud kan en samlad bedömning i andra hand göras utifrån resterande inlämnade tävlingshandlingar.
- Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.
- Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.
- Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas.





## 5.6 Tilldelning, markanvisning och avtal

- När kommunstyrelsen fattat *beslut om markanvisning* kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande och dels på tävlingens webbplats.
- *Tilldelning av mark* sker i september 2019, förutsatt att tilldelningsbeslutet fattats av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal tecknas mellan parterna. Avtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete.
- *Överenskommelse om exploatering (markgenomförandeavtal)* ska träffas så snart planarbetet kommit tillräckligt långt. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att markgenomförandeavtal med överlåtelse tecknas mellan kommunen och exploatören.

*Mallar för markanvisningsavtal samt för markgenomförandeavtal med överlåtelse av mark finns bifogat. Se bilagorna med avtalsmallar.*

## 6. Övrig information och kontaktuppgifter

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbplats

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

med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

### 6.1 Kontakt

Eventuella frågor skickas till [kraftledningsstraket@nacka.se](mailto:kraftledningsstraket@nacka.se) senast **28 juni 2018**.

Frågor, svar och eventuell kompletterande information publiceras löpande på anbudstävlingens webbplats.

### 6.2 Bilagor

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna finns här:

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

1. Anbudsmall
2. Program för markanvändning
3. Miljöförutsättningar
4. Miljöteknisk undersökning
5. Radonundersökning
6. Naturvärdesinventering
7. Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka kommun
8. P-snurra för parkeringstal i Nacka
9. Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun (avser förskola)
10. Karta över befintlig VA-struktur område Volten
11. Översiktlig redogörelse bullersituation avseende trafikbuller
12. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
13. Dagvattenpolicy
14. Handbok för avfallsutrymmen
15. Nacka kommuns tekniska handbok
16. Avtalsmall för markanvisningsavtal
17. Avtalsmall för markgenomförandeavtal
18. Avtalsmall för hängavtal



19. Primärkarta Volten
20. Definition ljus BTA
21. Karta hundrastgårdar