

2019-04-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2018/629  
Stadsbyggnadsprojekt  
Kraftledningsstråket  
Projektnummer 93101677

Kommunstyrelsen

## **Markanvisning genom anbudstävling av området Volten i Kraftledningsstråket, Orminge**

*Fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 i Orminge*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att genomföra en markanvisningstävling för ett område på fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 i Orminge, i huvudsak enligt redovisat underlag.

### **Sammanfattning**

Nacka kommun har ingått avtal om att medfinansiera markförläggning av Vattenfall Eldistribution AB:s och Boo Energis luftburna kraftledningar. Dessa avtal innebär att mark kommer att frigöras för byggnation i attraktiva lägen i Orminge. Kostnaden för medfinansieringen ska täckas upp av markförsäljningsintäkter. Två markområden har markanvisats och nu föreslås ett tredje område som frigörs att markanvisas för försäljning genom anbudstävling. Området kallas Volten och avser cirka 12 200 kvm tomtarea avsett för radhus och förskola. Anbudsgivarna föreslås få lämna förslag på utformning och placering av bebyggelse inom markanvisningsområdet samt ge förslag på lämplig byggrätt för bostäder enligt uppställda krav angivna i markanvisningen.

I anbudstävlingen föreslås utvärdering ske i första hand utifrån en sammanvägd bedömning av priset för bostäder samt bedömd genomförbarhet av föreslagen byggrätt, förutsatt att samtliga förutsättningar enligt anbudsinbjudan är uppfyllda. Förskolan föreslås anvisas till ett fast pris om 2000 kronor/kvadratmeter bruttoarea. Om två eller fler anbudsgivare lämnar likvärdiga anbud kan en bedömning i andra hand göras utifrån resterande inlämnade tävlingshandlingar.

De principer som föreslås gälla för markanvisningstävlingen är framtagna i enlighet med *Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* samt övriga styrdokument angivna i anbudsinbjudan.

## Ärendet

### Bakgrund

Nacka kommun har ingått avtal om att medfinansiera markförläggning av Vattenfall Eldistribution AB:s ("Vattenfall") och Boo Energis ("Boo Energi") luftburna kraftledningar. Dessa avtal innebär att mark kommer att frigöras för byggnation i attraktiva lägen i Orminge. Kostnaden för medfinansieringen ska täckas av markförsäljningsintäkter.

Mot denna bakgrund antog kommunstyrelsen den 7 maj 2018, § 158, en startpromemoria, ("start-PM"), för stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket, Orminge. Enligt start-PM är målet inom stadsbyggnadsprojektet att inom tre detaljplaneområden tillskapa byggrätt för totalt cirka 250 bostäder och förskola med cirka 160 förskoleplatser, genom att anvisa mark som frigörs genom nämnda avtal ovan samt omkringliggande mark.

*Markanvisningsområdet Volten markerat i rött. Tidigare markanvisningar inom projektet i blått.*





Kvartersmarken inom detaljplaneområdet för området Volten föreslås nu anvisas för försäljning efter en anbudstävling.

### **Markanvisningsområdet**

Markanvisningstävlingen omfattar ett anbudsområde längs Ormingeringen i Orminge och ingår i stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket. Området består idag av ett kraftledningsstråk, skogspartier samt en infartsparkering. I närheten av området finns två hundrastgårdar.

Området Volten föreslås anvisas för 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. Det innebär att det är upp till anbudsgivarna att föreslå antal radhus inom området.

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

Förskolan ska utformas i max två plan med plats för 160 förskoleplatser. Förskolan ska utgöra 2 000 kvadratmeter BTA förskolebyggnad och ha en tillhörande förskolegård som uppfyller krav enligt punkt 2.1.2 i anbudsinvjudan. Samtliga funktioner för bostäder och förskola ska inrymmas inom markanvisningsområdet.

Byggrätten som föreslås kommer att utvärderas enligt krav och förutsättningar i anbudsinvjudan och exploateringsnivån behöver studeras vidare i planarbetet. Slutgiltig byggrätt framgår först av detaljplan när den vinner laga kraft. Kommunen kan inte styra antal lägenheter i radhusen utan endast bebyggelsens volymer.



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

De principer som föreslås gälla för markanvisningstävlingen är framtagna i enlighet med *Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* samt övriga styrdokument angivna i anbudsinvjudan.

### Metod för markanvisning

Området föreslås anvisas först efter en anbudstävling.

I anbudstävlingen föreslås utvärdering ske i första hand utifrån en sammanvägd bedömning av priset för bostäder samt bedömd genomförbarhet av föreslagen bygggrätt, förutsatt att samtliga förutsättningar enligt anbudsinvjudan är uppfyllda. Förskolan föreslås anvisas till ett fast pris om 2000 kronor/kvadratmeter bruttoarea. Om två eller fler anbudsgivare lämnar likvärdiga anbud kan en bedömning i andra hand göras utifrån resterande inlämnade tävlingshandlingar.





## **Principer för prissättning**

Ett marknadsmässigt pris för bostäder, givet de villkor som uppställs av kommunen, säkerställs genom en anbudstävling. Förskolan föreslås anvisas till ett fast pris om 2000 kronor/kvadratmeter bruttoarea, utifrån värderingar av förskola i likvärdiga områden. Kostnader för framtagande av detaljplan ska debiteras kommande byggherre och räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen.

## **Krav och förutsättningar i anbudstävlingen**

Ett villkor för förvärv av markområdena föreslås vara att byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet. Byggherren ska vidare vara villig att genomföra kommunens beslutade riktlinjer och generella krav. Nedan beskrivs några av de villkor och krav som föreslås ställas i samband med markanvisningen.

## **Gestaltning och utformning**

Ny bebyggelse ska samspela med kvaliteter i omgivningen avseende utformning och gestaltning. Byggnaden bör utformas med naturnära material och äkthet i material bör eftersträvas. Kommunen ser positivt på och uppmuntrar bebyggelse i trä avseende såväl stomme som fasader.

Ett gestaltungsprogram för kvartersmark ska tas fram av exploatören i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Gestaltungsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltungsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar. Gestaltungsprogrammet kommer senare att ligga till grund för kommande markgenomförandeavtal.

## **Förskola**

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

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. Friyta per förskoleplats ska vara minst 20 kvadratmeter.

## **Topografi**

Området omfattas av topografiska skillnader. Anbuden ska innehålla beskrivning av hur bebyggelsen ska placeras i terrängen samt om någon typ av markarbeten planeras.

## **Förhållande till naturvärden på platsen**

Den del av markanvisningsområdet närmast blivande naturreservat för Skarpnäs (markerat orange på flygkarta ovan) får bebyggelse ej föreslås på. Med detta menas att förrådsbyggnader eller liknande placeras intill huvudbyggnaden och inte intill gränsen för det planerade naturreservatet. Detta för att området fortsatt ska kunna utgöra en spridningskorridor för natur och djur.



### Gröna värden och miljömål

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster i denna markanvisning är följande:

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Luftrening

Prioriterade 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 anges ett antal förutsättningar för markanvisningen i bilaga 7 - *Miljöförutsättningar för Kraftledningsstråket*.

### Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Inom denna markanvisningstävling ställs krav på att byggherren ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

### Konsten att skapa stad

Kommande byggherre förväntas anamma Nacka kommuns ambition att levandegöra Orminge centrum på ett nyskapande sätt, och driva och bekosta en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början i utvecklingen av området tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.

### Riktlinjer för markanvisning

Samtliga tillämpliga villkor som uppställts i avsnitt 8.2 i *Programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* kommer att ställas i denna markanvisningstävling.

### Vidare arbete

Anbudstävlingen föreslås utlysas på kommunens hemsida samt genom riktade utskick till potentiella anbudsgivare som anmält intresse för markanvisningar i området.

### Föreslagen tidplan och beslutsprocess

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar enligt förslag till beslut.	23 april 2019
Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska genomföra anbudstävling enligt anbudsunderlaget.	13 maj 2019
Anbudstävling enligt preliminär tidplan.	14 maj – 9 augusti 2019
Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning.	23 september 2019

Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal.	2021-2022
Byggnation inom kvartersmark och anläggande av allmänna anläggningar påbörjas.	2021-2022
Byggnation inom kvartersmark färdigställs.	2023-2024

## Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut förväntas få positiva ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun.

Genom stadsbyggnadsprojektet uppkommer intäkter för kommunen i samband med försäljningen av de området som föreslås anvisas. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningarna så ingår exploatörens andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader. Intäkterna från markförsäljningen samt kommande markanvisning ska vidare täcka kostnaderna för medfinansiering av markförläggning av Vattenfalls och Boo Energis kraftledningar om cirka 136 miljoner kronor samt bland annat kommunens kostnader för projektledning.

Den byggherre som tilldelas markanvisningen ska stå alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktarbeten samt anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter. 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.

## Konsekvenser för barn

Förslag till beslut innebär att behovet av förskoleplatser i Orminge centrum kan tillgodoses samtidigt med de kommande behoven av förskoleplatser för detaljplanerna inom detta projekt. Tillgång till förskolor, omsorgsfullt utformade i närhet till bostäder, gynnas barns utveckling.

Förslag till beslut innebär att viss naturmark behöver tas i anspråk, men kommunen bedömer inte att barns lek kommer att påverkas i större utsträckning. Det nya bostadsområdet kommer att ligga i nära anslutning till det kommande naturreservatet Skarpnäs med plats för värdefull rekreation och lek. I planarbetet kommer det eftersträvas att skapa trygga gårdar med möjligheter till lek och vistelse.

## Bilagor

Observera att endast utvalda bilagor till markanvisningen är bilagda tjänsteskrivelsen. Fullständig lista över bilagor finns angiven i anbudsinbjudan.

Bilagor:

1. Anbudsinbjudan
2. Anbudsmall



3. Miljöförutsättningar
4. Översiktlig redogörelse trafikbuller
5. Karta VA-struktur
6. Primärkarta
7. Karta hundrastgårdar i närheten av området

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringsenheten Nacka

Amanda Sterner Nordin  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka

Saba Carelli  
Planarkitekt  
Planenheten