

# NYA GATAN – EN DEL AV CENTRALA NACKA



Visionsbild av korsningen mellan Vikdalsvägen och Värmdövägen.  
Källa: White Arkitekter.

**1** anbudsområde  
**140** lägenheter  
**11 000** BTA bostäder  
**2 000** BTA lokaler  
Anbuden ska vara kommunen  
tillhanda **24 februari 2017**  
klockan **16:30**

## Tredje etappen – sydöstra kvarteret

MARKANVISNING, FRI UPPLÅTELSEFORM

December 2016

# Nu bygger vi Nacka stad

**Nacka blev stad 1949, men vi har egentligen ingen stad. Den ska vi bygga nu och jag hoppas att du vill vara med i det arbetet!**

Vi planerar för en tät, blandad och framför allt levande och mysig stadsbebyggelse där stadens alla kvaliteter och utbud finns. Vackra hus, mötesplatser, parker, arbetsplatser, bostäder och butiker. Västra Sicklaön kommer alltmer att växa ihop med Hammarby Sjöstad och bli en del av innerstaden.

De närmaste 15 åren kommer det att byggas cirka 14 000 nya bostäder och 10 000 arbetsplatser på västra Sicklaön. En förutsättning är förstås att kommunikationerna också byggs ut. I juni i år invigde vi en ny bro- och tunnelförbindelse mellan Kvarnholmen och centrala Nacka och nästa år blir förlängningen av tvärbanan från Hammarby Sjöstad till Sickla klar. Tunnelbanan till Nacka ska börja byggas 2018.

Många andra projekt pågår samtidigt - från omvandlingen av Kvarnholmen med tusentals nya bostäder och arbetsplatser, till förtätning med enstaka hus. På några platser pågår byggandet för fullt, i andra områden kan ni vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut. Vi ser gärna att många olika aktörer, inte bara kommunen själv, är delaktiga i det arbetet.

Vi hoppas att ni ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.

*Mats Gerdau*  
Kommunstyrelsens ordförande

## Innehållsförteckning

Inbjudan _____	3	Förutsättningar _____	8-12
Vision _____	4	Program för markanvändning _____	13
Centrala Nacka _____	5	Anbudsprocess _____	14-15
Markanvisningsområdet _____	6-7	Kontakt och bilagor _____	16

# Inbjudan

I Nacka stad får du stadens puls, kultur och nöjen, natur och avkoppling på en och samma plats. Här finns något för alla. Och det är verkligen nära till allt. Nacka stad har en alldeles egen karaktär och historia. Och det finns långsiktighet och innovativt nytänkande. Här växer det fram en stad där människor vill bo som kombinerar det bästa av staden och naturen.

Nacka kommun bjuder in till markanvisningstävling för bostadsbebyggelse med tillhörande verksamhetslokaler inom det sydöstra kvarteret av Nya gatan i centrala Nacka och Nacka stad. Tävligen utgör den tredje etappen av markanvisningarna inom Nya gatan. Markanvisningsområdet utgör ett av de fyra kvartererna i detaljplanen för "Nya gatan – stadshusområdet". Visionen är en nära och nyskapande stadsdel som både i sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum. För detta kvarter, som är beläget vid korsningen av två av Nacka stads huvudgator, önskar kommunen en djärv, uttrycksfull och utmärkande arkitektur som speglar det nya i Nya gatan och som uppmantrar ett aktivt stadsliv. Nya gatan kommer med sitt läge med fem minuters promenad till tunnelbanan, stort utbud av handel och närservice i Nacka Forum, utsikt mot Järla sjö och promenadväg till Nyckelvikens vattenpark som alla Nackabor kan vara stolta över.

Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med en mångfald av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, service, skola och idrott, attraktiva offentliga stråk, platser och parker. Denna inbjudan vänder sig till er som vill vara med och utveckla området och tillsammans med Nacka kommun gestalta området i enlighet med kommunens visioner.

Markanvisningen omfattar cirka 11 000 BTA Bostad med fri upplåtelseform och anbud kommer att utvärderas till 75%

utifrån anbudens gestaltungsförslag och 25% till pris (kr/ljus BTA Bostad). Anbud under 14 000 kr/ljus BTA Bostad kvalificerar ej för vidare utvärdering. Om inkomna anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller pris, kan anbudsproceduren komma att avbrytas.

Ett antal förutsättningar för att erhålla en markanvisning finns även angivna i anbudsinbjudan samt dess bilagor. Anbudsgivare förbinder sig att följa dessa förutsättningar genom att delta i tävlingen och lämna anbud. Eventuella reservationer ska framgå i anbudet.

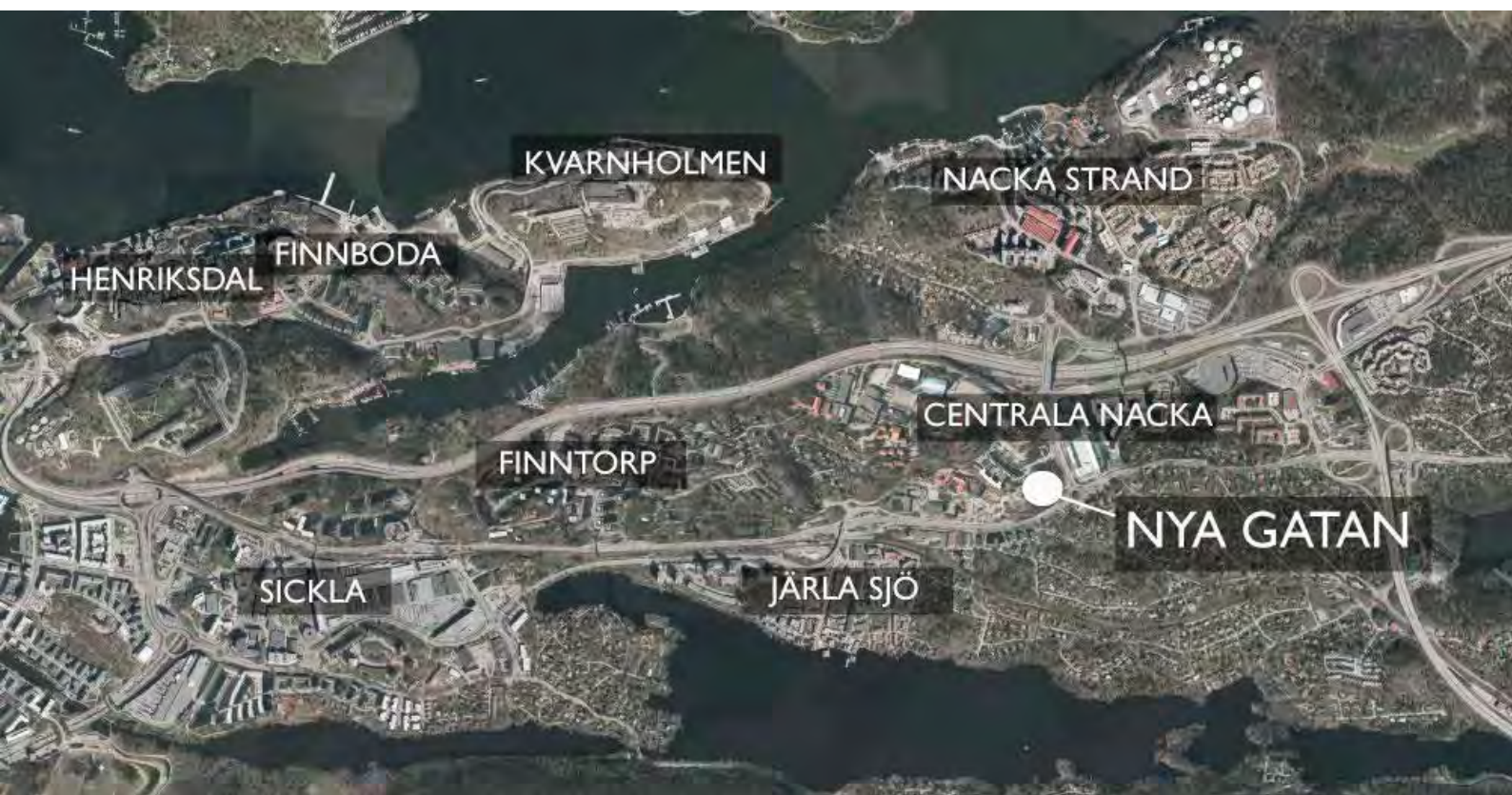
1 anbudsområde

11 000 BTA bostäder

140 lägenheter

2 000 BTA lokaler

Anbud ska vara tillhanda för kommunen  
24 februari 2017 klockan 16:30



# Vision

## NACKA STAD – NÄRA OCH NYSKAPANDE

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.



# Centrala Nacka

Kommunfullmäktige antog i juni 2012 en ny översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”. Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktiga strategier. En utvecklad strukturplan togs fram i maj 2015 och visar den övergripande planeringen för västra Sicklaön med förslag till bebyggelse, kopplingar till vatten och grönområden, hållbarhet med mera.

## TUNNELBANEAVTALET

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. Det innebär bland annat att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till Sofia, Hammarby sjöstad, Sickla, Järla och centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030.



## DETALJPLANEPGRAM

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

## Programmets övergripande mål är att:

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

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

## RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden i dialog med medverkande exploatörer.

## För Nya gatan har initialt följande hållbarhetsområden valts ut:

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

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



# Markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet ligger mitt i centrala Nacka med några minuters promenad till de kommande tunnelbanestationerna i Nacka centrum och Järla samt med närhet till den nya stadsparken. I norr och väster gränsar området till planerad bebyggelse och i närområdet finns Nacka stadshus samt Järla skola och förskola. Direkt öster om området ligger köpcentrumet Nacka Forum med ett mycket omfattande kommersiellt utbud. I söder gränsar området mot Värmdövägen och längre söderut finns bland annat grönområden och Lillängens station på Saltsjöbanan. Markanvisningsområdet utgör det sista av de fyra kvarteren i detaljplanen för "Nya gatan – stadshusområdet".

Markanvisningsområdet utgör hela kvarteret och omfattar i sin helhet mark som ägs av Nacka kommun. Aktuellt kvarter är till största delen beläget inom kuperad naturmark men berör även områden med gång- och cykelväg, slänter och tunnel i anslutning till Vikdalsvägen. Inom markanvisningsområdet varierar befintliga markhöjder mellan +45 meter i nordväst och som lägst cirka +40 meter mot Värmdövägen, se primärkarta och laserscannade höjder. Platsen för aktuellt kvarter är bevuxen med träd och sly i västra delen, där kan även berg i dagen förekomma. I den östra delen är marken delvis uppfylld och området är anlagt med gräsytor och enklare planteringar. I anslutning till gång- och cykelvägen finns ett ledningsstråk som kommer att flyttas. Sydost om kvarteret finns en obemannad drivmedelsstation och marken för denna ägs av Nacka kommun och är upplåten som arrende. Arrendet är uppsagt och stationen kommer att avvecklas och berör därmed inte planeringen av ny bebyggelse.

En förprojektering har tagits fram för Nya Gatan som anger höjder för omgivande lokalgator och torg. Mot Vikdalsvägen och Värmdövägen utgår höjdsättningen primärt från gatornas befintliga höjder. De utformningsförslag för omgivande allmän plats som presenteras i förprojekteringen avseende markbeläggning, möblering, träd och vegetation, placering och utformning av trappor mm är preliminära och inte slutligt gestaltade lösningar. Vidare projektering kommer att ske parallellt med detaljplaneprocessen och även efter antagen detaljplan.

Forumrondellen, som angränsar till anbudsområdet, planeras att byggas om till en mer yteffektiv och stadsmässig cirkulationsplats. En separat förstudie har gjorts för cirkulationsplatsen, men den exakta utformningen kan läsas först efter fördjupade utredningar, se "Forumrondellen". Den dwg-fil "Preliminära kvarter" som finns i underlaget och redovisar kvarterets utbredning visar en gräns mot cirkulationen som behöver beaktas med tanke på trafikfunktionerna.

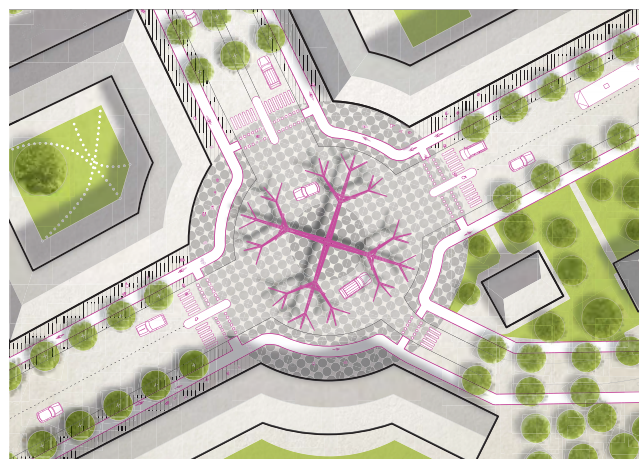
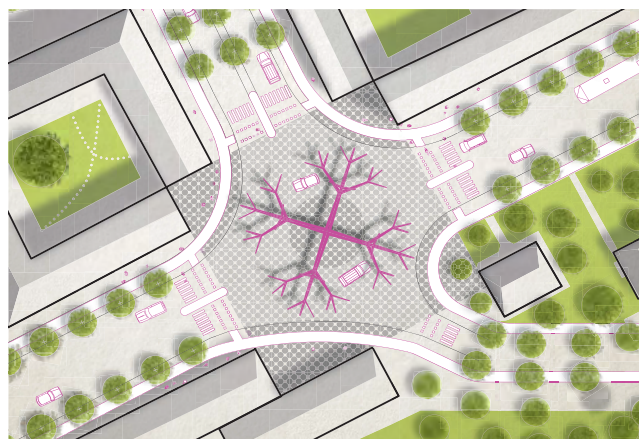
Gränsen mot det avskurna kvartershörnet kan dock överskridas om det kan motiveras utifrån förslaget helhet och rumsskapande kvalitéer samt inte påverkar trafikfunktioner och siktlinjer på ett negativt sätt.

SE BILAGA Forumrondellen

SE BILAGA Preliminära kvarter

Kommunen ser gärna att extra fokus läggs på utformning och utbredning i just detta hörn för att stärka den rumsliga upplevelsen av platsen, de två illustrationsplanerna nedan visar skissmässiga exempel på hur hörnsituationen kan lösas.

SE BILAGA Förprojektering  
höjdsättning allmän plats



Två illustrationsplaner av Forumrondellen.

## STADSBILD OCH BEBYGGELSESTRUKTUR

Det kuperade landskapet tillsammans med tät bebyggelse med varierande våningshöjder ska ge stadsdelen ett varierat och stadsmässigt intryck. Den arkitektoniska utformningen ska vara djärv, uttrycksfull och bidra till att ge området en egen identitet och vara en del i den öppna, levande stadsdelen Centrala Nacka. Ett gestaltungsprogram ska tas fram under detaljplanarbetet.

Situationsplanen som presenteras i anbudsinbjudan nedan är baserad på den detaljplan som varit på samråd under oktober–november 2016. Illustrationsplanen ligger till grund för fortsatt arbete med detaljplanen. På hörnet mot Forumrondellen uppmuntras dock alternativa lösningar i markanvisningsskedet som stärker upplevelsen av stadsrummet och som kan bidra med en karaktär som landmärke. Bebyggelsens omfattning, antal kvm BTA och lägenheter kan således komma att ändras under detaljplanarbetet.

### BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER

Området är del av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som totalt omfattar 500-800 nya bostäder. Denna markanvisning omfattar uppskattningsvis 140 lägenheter och cirka 2 000 kvm BTA lokaler. Lokaler i entréplan ska finnas mot Värmdövägen, Vikdalsvägen och Forumrondellen där utformningen anpassas till huvudgatornas betydelse. Lokalerna ska berika närområdet och bidra till ett varierat stadsliv där lokalernas innehåll exponeras mot

den allmänna platsen. Även mot lokalgatorna ska det finnas inslag av lokaler och bostadslägenheter på entréplan mot gata ska undvikas. Se tabell och karta.

### ANBUDSOMRÅDET

Anbudsgivare ges möjligheten att lämna ett anbud på hela anbudsområdet. Flera anbud från samma anbudsgivare beaktas ej. Antalsangivelserna sida är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken på området och byggrätter. Slutlig avgränsning och byggrätt fastställs i detaljplanen för området, "Nya gatan – stadshusområdet".

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



Vikdalsvägen sedd från Forumrondellen, tidig visionbild. Källa: White Arkitekter.

# Förutsättningar

## TIDPLAN

- Anbud ska vara inkomna till kommunen senast **24 februari 2017 klockan 16:30**.
- Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under Q2 2017 till de exploatörer som har inkommit med anbud.
- Ingående och godkännande av markanvisningsavtal Q3 2017.
- Planläggning är pågående -2018. Samråd oktober-november 2016
- Ingående och godkännande av markgenomförandeavtal samt överlåtelseavtal 2017.
- Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar Q4 2017-Q1 2018.
- Påbörjande av byggnation inom kvartersmark 2019.
- Färdigställande av byggnation inom kvartersmark 2021-2022.

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknat.

## Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på blivande exploatör att byggnation påbörjas och färdigställs inom viss tid. Start- och slutbesked ska ha erhållits inom två respektive fyra år från att fastigheten tillträds. Exploatören ansvarar inte för försening i tidplan som beror på något förhållande på kommunens sida.

## Praktikanter och lärlingar i byggskedet

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

## Socialt boende

Kommunen vill verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Vinnande anbudsgivare ska därför förbinda sig till att hyra ut eller avyttra upp till 5 % av de färdigställda bostäderna till kommunen för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden om kommunen så vill.

## GESTALTNING

Fundamenta är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad. Fundamenta ska stärka Nacka stadskarakter och komplettera den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Dokumentet ska användas som ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad. Gestaltungsprinciperna i Fundamenta kommer att ligga till grund för gestaltningen som tas fram i detaljplanen och ska beaktas i inlämnade förslag.

### Nacka stad har sju fundamenta:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgrator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

### SE BILAGA Fundamenta

Nacka bygger stad på västra Sicklaön och planeringen av det aktuella markanvisningsområdet är en del av detta arbete. Markanvisningsområdet utgör ett av de fyra kvarteren i detaljplanen för "Nya gatan – stadshusområdet", ett område i centrala Nacka som planeras för bostäder och verksamheter i en tät och blandad kvartersstruktur. Eftersom projektet Nya gatan är ett av de första i denna nya övergripande stadsutveckling på västra Sicklaön är det av stor vikt att projektet sätter en hög standard för kommande etapper. Från kommunens sida innebär det bland annat att gator och platsbildningar





ska ges en långsiktig utformning av hög kvalitet. En djärv och utmärkande arkitektur efterfrågas särskilt på denna plats. Bebyggelsen ska utformas med arkitektonisk kvalitet och nyskapande inslag samt med gedigna material och stor detaljrikedom. Den tillkommande bebyggelsen samverkar med de offentliga platserna och skapar tillsammans helhetsmiljön. Vi vill ha med oss alla byggherrar i denna ambition. Tyngdpunkten på gestaltning, 75% i den efterföljande utvärderingen, signalerar de högre ambitionerna för aktuellt kvarter. Eftersom helheten i stadsmiljön är viktig måste den redan planerade gestaltningen av angränsande kvarter inom detaljplanen också vägas in i förslagens helhet.

#### SE BILAGA Angränsande kvarter

### Nära, nyskapande och hållbart

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Visionen handlar bl.a. om en mångfald av arkitektur, uttryck och människor med ett aktivt liv mellan husen, om att tänka nytt, långsiktigt och innovativt. I era gestaltningsförslag vill vi se er tolkning av detta och era svar på hur bebyggelsens gestaltning kan bidra till helheten. Inslag av djärva, nyskapande och oväntade formelement uppmuntras.

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

### Fasader

Gestaltningen av kvarteret innebär många utmaningar i och med dess exponerade läge där två av Nackas huvudgator möts samt med tanke på de naturgivna nivåskillnaderna. Vi vill se ett medvetet förhållningssätt till dessa utmaningar i gestaltningsförslagen. Kvarteret är synligt på håll vilket ställer särskilt höga krav på utformningen mot Forumrondellen, där skala och utformning från sockelvåning ända upp till takfot/takutformning får stor betydelse.

Utveckla gärna detaljer så som fasadskyltning (både lågt och högt placerad), solavskärmning, integrerade sittmöjligheter i fasad och liknande inslag, då sådant kan vara identitetsskapande och tillföra en mänsklig skala till stadsmiljön.

### Indelning i kvarteret

Ambitionen ska vara en varierad arkitektur och att kvarteret ska upplevas som att det består av flera sammanbyggda hus i enlighet med inriktningen i Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi Fundamenta. I detta läge är det inte tillräckligt att "bara" ha olika färgsättning utan lösningen behöver vara ambitiösare än så. Variationen kan exempelvis bestå av skiftande materialval, färgsättning, fönstersättning, balkonghantering, volymhantering, "utropstecken" i form accentuerade detaljer och formelement eller liknande. De olika sammansatta husen behöver ha tydliga vertikala gränser, även horisontella uppdelningar med staplade volymer kan prövas.

### Balkonger

Vid bedömningen fås avgörande vikt vid helhetens karaktär men även vid de ingående delarna. Lösningar för exempelvis balkonger behöver därför tänkas in i tidigt skede och redovisas i förslaget. Balkonger är en stor boendekvalité som kommunen ser positivt på. De två nedersta våningarna bör generellt sett inte ha utkragande balkonger över trottoar. Indragna balkonger eller franska fönster kan istället passa på de lägre våningarna. Vid placering av balkonger ska hänsyn tas till hur det offentliga rummet påverkas med avseende på insyn, gatutråd och gränsen mellan det offentliga och det privata.

### Tak

Kvarteret behöver utformas med trappande våningsantal för att anpassas till terrängen och till ljusförhållanden. En medveten takutformning som förtydligar upplevelsen av flera hus inom kvarteret uppmuntras, möjligheterna att integrera form och funktion är stora. Uppstickande hissar och ventilationsanläggningar bör om möjligt undvikas på taken, om de blir omöjliga att undvika så ska de inte vara något som kommer till sluppmässigt utan i så fall behöver de inarbetas i byggnadens volym.

### Fördjupning sockelvåning

Kvarterets sockelvåningar ska gestaltas med stor omsorg och med hög detaljeringsgrad, och utformas utifrån de omgivande gaturummens och platsbildningars betydelse. Mot Värmdövägen och Vikdalsvägen ska sockelvåningarnas höjd vara påtagligt högre än mot lokalgatorna. Variationen i den lilla skalan kan bestå i utformning av entréer, portar, portiker, nischer etc. Förutsättningar för en levande sockelvåning ska skapas med ett samspel mellan inne och ute. Vi vill att fördjupade illustrationer av sockelvåningen presenteras som redovisar principer avseende materialval, placering av entréer, lokaler, skyltning etc. Hanteringen av sockelvåningen behöver ha det angränsande stadsrummets skala, funktion och sammanhang som utgångspunkt.

## 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 översiktsplanen ska kunna uppfyllas. Dokumentet "Miljöförutsättningar för tredje etappen, Nya gatan" utgår från kommunens miljöprogram och anger de krav kommunen ställer i samband med denna markanvisning i Nya gatan.

Nacka kommun ser positivt på miljöcertifierade byggnader på Nya gatan.

### Grönytefaktor

Ett verktyg för att implementera miljömålen i Nacka stad är grönytefaktor som ska tillämpas vid exploatering av området. För tredje etappen Nya gatan har grönytefaktorn i markanvisningsområdet fastställts till 0,6.

För detta markanvisningsområde ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas ovanför garagets takbjälklag för att säkerställa en grönskande gårdsmiljö samt viss dagvattenhantering.

#### SE BILAGA

Miljöförutsättningar för tredje etappen, Nya gatan

## TRAFIK OCH GATOR

Tunnelbanans station Nacka centrum kommer att ligga på gångavstånd från bebyggelsen. Det kommer även finnas busstrafik och Saltsjöbanans station Lillängen ligger på cirka 400 meters avstånd. Lokalgatorna runt om kvarteret kommer att planeras för så god tillgänglighet som möjligt, beaktande av de nivåskillnader som råder i området. Lokalgatan väster om markanvisningsområdet kommer möjliggöra in/utfart för garage mot Värmdövägen.

Förgårdsmark (exempelvis entrézoner och trappsteg), dagvattenanläggningar samt enskilda anläggningar ska hanteras inom kvartersmark.



Möjlig utformning av garage.

Markanvisningsområdet är utsatt för buller från två håll vilket särskilt måste beaktas vid planering och projektering.

#### SE BILAGA

Nya gatan-utredning av omgivningsbuller

## CIRKULATIONSPLATSEN VIKDALSVÄGEN/VÄRMDÖVÄGEN (FORUMRONDELLEN)

Cirkulationsplatsen i korsningen Vikdalsvägen/Värmdövägen anpassas till ny bebyggelse för att få en mer stadsmässig karaktär. Ombyggnaden av området vid cirkulationsplatsen kommer att ske i två etapper. I första etappen rivs befintlig gång- och cykeltunnel under Vikdalsvägen till förmån för det nya kvarteret och den nya detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan. Cirkulationen flyttas något söderut och får en mer symmetrisk utformning.

#### SE BILAGA

Forumrondellen

I den andra etappen berörs den befintliga bussterminalen i anslutning till Nacka forum. Först när tunnelbaneutbyggnaden och den nya bussterminalen är klar kommer den befintliga terminalen att kunna flyttas från sitt nuvarande läge. Ny utbyggnad vid befintlig bussterminal kommer att kunna påbörjas tidigast 2025, när den är färdigställd kommer platsen kring cirkulationsplatsen få sitt slutgiltiga utseende.

## PARKERING

Nu gällande p-tal för Sicklaön är 0,8 bilplatser per lägenhet för tvårumslägenheter eller mindre och 0,9 för större lägenheter. Nacka håller för närvarande på att ta fram nya parkeringstal som kommer att antas i kommunstyrelsen i november-december. De nya parkeringstalen bygger på en modell med projektspecifika parkeringstal som baseras på storlek på lägenhet och läge i kommunen. Därutöver erbjuder Nacka byggherren att sänka sina parkeringstal genom att utföra ett antal förutbestämda mobilitetstjänster. De nya parkeringstalen kommer att vara lägre än nu gällande.

Avseende cykelplatser så ska 1 cykelplats per lägenhet + 1 cykelplats per sovrums anordnas inom kvartersmark varav minst hälften av det totala antalet cykelparkeringar vara väderskyddade och lätt tillgängliga från gatunivå.

#### SE BILAGA

Parkering

#### SE BILAGA

Miljöförutsättningar för tredje etappen, Nya gatan

## VATTEN OCH AVLOPP

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare (exploatören). Kommunalt vatten- och avloppsnät byggs ut inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark. Varje fastighet ska förses med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter) för de vattentjänster som behövs. Bolaget ska träffa avtal om utbyggnad av vatten och avlopp samt därmed förknippade frågor med Nacka Vatten AB.

## DAGVATTEN

Då det i huvudsak är naturmark som tas i anspråk vid denna exploatering ska fördröjning och rening av dagvatten särskilt beaktas. 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. Dagvattenanläggningar ska ha en medveten gestaltning och ska utformas så de skapar attraktiva miljöer.

### SE BILAGA

Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun 2011-06-27

### SE BILAGA

Miljöförutsättningar för tredje etappen, Nya gatan

### SE BILAGA

Grönytefaktor för Nacka stad

## AVFALL

Avfallssystem ska planeras och dimensioneras för minst fraktionerna mat- och restavfall. Inom Nya gatan ska maskinella system prioriteras framför sopsugslösningar. I nuläget utgår planeringen från att hushållsavfall hanteras med mobil sopsug. Soprum kan i undantagsfall inrymmas i huset under förutsättning att dessa endast hanterar verksamhetsavfall. En lokal om cirka 200 kvm för så kallad mini-återvinningscentral har planerats in i närliggande område. I denna ska bland annat fraktionerna grovavfall, farligt avfall och elavfall samt återbruksmaterial kunna lämnas.

### SE BILAGA

Avfallshantering

## GEOTEKNIK

En geo- och miljöteknisk utredning har genomförts där det gjorts en översiktlig bedömning av markförhållanden samt eventuella förstärkningsbehov i området. Prover på jord, berg och grundvatten har analyserats. Sanering av en mindre del av området kan bli nödvändig. De förhöjda halterna återfinns framför allt i fyllnadsmassorna längs med gång- och cykelvägen som går längs Viksdalsvägen och intill Forumrondellen. Halter av bly och PAH H (polyaromatiska kolväten) över KM (känslig markanvändning) har även återfunnits i vad som bedöms som naturlig jord intill gång- och cykelvägen längs Värmdövägen. Kommunen utför och bekostar sanering innan fastighetsöverlåtelse sker. Framkommer det senare under planläggning att det förekommer dåliga grundläggningsförhållanden betalar kommunen inte ut någon ersättning. Bifogad geotekniskt PM är endast indikativ, kommunen tar inte ansvar för faktiska grundläggningsförhållanden.

### SE BILAGA

Teknisk PM  
Geoteknik/Miljögeoteknik

## KONSTEN ATT SKAPA STAD

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stolthet och engagemang ska prägla processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Nacka ställer krav på att den vinnande anbudsgivaren ska anamma Nackas ambition att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området, tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.

I slutet av samrådsperioden för detaljplanen så ska detaljplaneområdet tändas upp av ljusgator som ska markera och lysa upp de framtida gatorna och gångstråken på området. Ljusgatan tänds i slutet av november 2016 som en del av Konsten att skapa stad. Kostnaden för Konsten att skapa stad är preliminärt 60 000 kronor per exploatör och betalas av samtliga exploatörer i detaljplan "Nya gatan – stadshusområdet". Vinnande anbudsgivare ska därmed också betala 60 000 kronor till detta projekt.

### LÄS MER PÅ

[www.nacka.se/konstenattskapastad](http://www.nacka.se/konstenattskapastad)

Under 2013 arbetade Nacka med att i samspel med medborgarna ta fram en vision för Nacka stad. 5 000 medborgare bidrog i arbetet som kortfattat landade i orden "Nära & Nyskapande". I det här projektet ville vi ta reda på hur Nackaborna ville att visionen skulle se ut om vi översatte den till konkreta bilder och illustrationer.

Målet var att fler Nackabor skulle känna till planerna på att bygga stad i Nacka och att fler skulle känna ett positivt engagemang. Nya gatan väcker uppmärksamhet och signalerar den framtida staden. Nya gatan var ett sätt att göra Nackaborna delaktiga i diskussionen kring hur staden ska se ut och kännas. Resultatet blev en riktig inspirationsgata i Nacka stad.

Fasaderna står nu vid markanvisningsområdet, i hörnet vid Forumrondellen. Det är en symbolisk placering då området är det första i centrala Nacka som ska bebyggas. Här börjar den nya staden, härav även namnet Nya gatan.



Fasaden vid Forumrondellen, Nya gatan.

## DETALJPLAN

När tilldelningsbeslut fattas för aktuell exploatör ska markanvisningsavtalet tecknas med denne. Därefter vidtar detaljplaneprocessen som i detta fall redan är påbörjad, samråd var under oktober och november 2016. Exploatörerna som omfattas av detaljplanen tar i samarbete med kommunen fram underlag för bebyggelse och gestaltning till detaljplanen. Ett markgenomförandeavtal ska vara påskrivet från exploatörens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. 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. Det är kommunens bygglovsenhet som utifrån detaljplanen slutligen avgör omfattningen av den nya bebyggelsen.

## Gestaltningssystem

Ett gestaltningssystem ska tas fram av exploatörerna i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Som nämnts ovan ligger Nacka kommuns Fundamenta till grund för gestaltningssystemet. Gestaltningssystemet ska reglera de viktigaste gestaltningssystemfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar.

## Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser såsom gator, torg och park inom området, vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser. Exploatören ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark i enlighet med detaljplanen. Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.

## EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Anbudsniån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen, som enligt kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål, åsätts ett pris om 2800 kr/kvm ljus BTA. Prisnivå för andra ytor om dessa blir aktuella, exempelvis bokaler, prissätts i ett senare skede. Anbud ska anges i prisnivå 30 november 2016 (värdetidpunkten).

**Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbudet ska regleras enligt prissförändringar 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 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.

Anbud under 14 000 kr/ljus BTA Bostad kvalificerar ej för vidare utvärdering. 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.

I köpeskillingen för marken ingår förrättningskostnader samt medfinansiering till tunnelbaneavtalet. Exploateringsbidrag för inre och yttre infrastruktur inkluderas även den i köpeskillingen, dvs finansiering av allmänna anläggningar inom projektområdet, samt delfinansiering av hänförliga allmänna anläggningar utom projektområdet.

## Byggherren står även för kostnader för:

- Bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark
- Sprängnings- och schaktningsarbeten
- Anslutning till omgivande allmänplatsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen
- Kostnad för anläggning och drift av mobil sopsug
- Anläggningsavgift VA
- Konstnärlig utsmyckning på kvartersmark
- Eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar samt lagfartskostnader, bygglovavgift, anläggningsavgifter m.m.

Kostnader för framtagande av detaljplan kommer att debiteras exploatören och räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen. Markanvisningsområdets andel av de totala plankostnaderna uppgår till 21% och kan komma att justeras vid planens fortskridande. Vinnande anbudsgivare förutsätts vara engagerad och bidra till aktiviteten Konsten att skapa stad med 60 000 kr.

En handpenning på 10% av preliminär köpeskillning betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet vilket sker inför antagande av markgenomförandeavtal och detaljplan. Den slutgiltiga köpeskillingen enligt ovanstående betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheten som avser markanvisningen registrerats i fastighetsregistret. Köpeskillingen ska revideras i förhållande till den faktiska byggrätt som Nacka kommuns bygglovsenhet beslutar. För det fall bygglovsenheten medger en högre byggrätt än vad som följer av markgenomförandeavtalet, ska köpeskillning enligt ovan beräknas utifrån denna högre byggrätt. Motsvarande ska gälla i det fall fråga är om en lägre byggrätt.

## SAMORDNING OCH KOMMUNIKATION

Detaljplaneområdet exploateras av flera exploatörer. Exploatörerna ansvarar för och bekostar tillsammans med övriga exploatörer i huvudsak den samordning som behövs mellan dem. Nacka kommun initierar projektsamordningsmöten tillsammans med exploatörerna. Målet är att skapa en gemensam kunskapsbas kring exploateringsfrågor samt underlätta exploatörernas 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 exploatörerna själva leder ett proaktivt arbete kring planering och genomförande av garage.

# Program för markanvändning

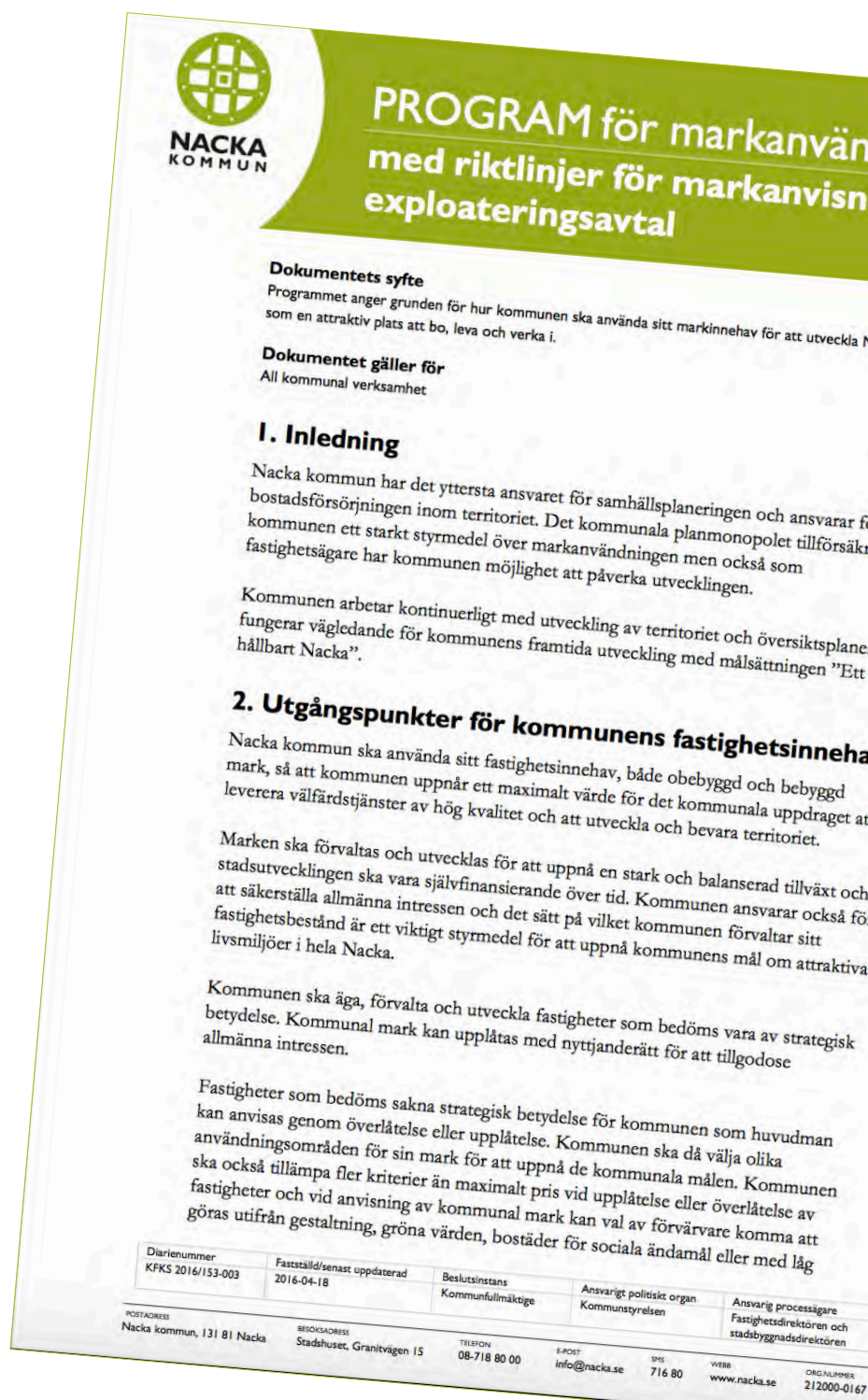
Nacka kommuns kommunfullmäktige beslutade i april 2016 om ett nytt program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Avstamp tas främst i de övergripande målen om "attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" och "en stark och balanserad tillväxt" och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlåtelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

## Programmet vilar på följande utgångspunkter:

- Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt.
- Stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.
- Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse.
- Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

### SE BILAGA

Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal



# Anbudsprocess

## TILLDELNING

Tilldelningsbeslut av mark kommer att ske under våren 2017 förutsatt att beslut fattas av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal tecknas mellan parterna. Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete. En mall för markanvisningsavtal finns bifogat.

Överenskommelse om exploatering (markgenomförandeavtal) ska träffas så snart planarbetet kommit så långt att detta kan ske. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att markgenomförandeavtal samt överlåtelseavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. En mall för markgenomförandeavtal finns bifogat.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Kommunen förbehåller sig även rätt att avbryta anbudsförfarandet i de fall inkomna anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller prisnivå. Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare. Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas. När kommunstyrelsen fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänstutlåtande som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut och dels på tävlingens hemsida.

## Anbudet ska innehålla:

- *Situationsplan*, fasadelevationer där anslutning till mark redovisas, fördjupning sockelväning (elevation i skala 1:100), tre perspektiv som är representativa för förslaget (bild till kommunens hemsida inkluderat), planlösning för bottenvåning med höjder utanför och innanför. Enkel solstudie för gård. Specificera tydligt antal lägenheter, ljus BTA, ljus BTA lokal, ljus BTA bostad samt parkeringsplatser och cykelplatser.
- *Illustrationsbild* med perspektiv från Forumrondellen mot kvarterets hörn mot Vikdalsvägen/Värmdövägen (Bild till kommunens hemsida). Denna bild kommer att visas tillsammans med övriga tävlingsbidrag på kommunens hemsida under utvärderingsprocessen som en del av informationen till medborgarna kring markanvisningen. Bilden kan även komma att tryckas och ställas ut. Bilderna kommer att visas anonymt, utan namn på anbudsgivare eller arkitekter. Illustrationen ska tydligt märkas ”Bild till kommunens hemsida” och bifogas i separat fil. Format: liggande, med proportionerna bredd 3 x höjd 2 (t ex 900 x 600 px eller motsvarande).
- *Digital 3D-modell* av förslagets yttre volym (modellen kan komma att ställas ut i samband med ovan illustration). Modellen levereras helst i filformat .kmz (Google earth) eller .dae(collada)

- *Ifylld samt av firmatecknare underskriven anbudsmall* där kronor per ljus BTA enligt specifikation framgår. Bifogas som scannad version i separat fil samt i original.
- *Kortfattad beskrivning* av exploatörens verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete och långsiktiga vision. Senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år. Bolagets ekonomiska förutsättningar ska tydligt och kortfattat beskrivas och referenser som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ges.

## Minst följande rubriker ska användas:

- Projektfinansiering: Hur avser anbudsgivaren att finansiera projektet?
- Genomförandeorganisation: Vad finns för kompetens och erfarenhet hos anbudsgivaren?
- Kommunreferens: Referens hos kommun med vilken anbudsgivaren har genomfört liknande projekt (om detta finns att tillgå)
- Annan referens: Referens som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförandekraft.

- *Kortfattad skriftlig redogörelse* hur kommunens förutsättningar som finns angivna i inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.

## Minst följande rubriker ska användas:

- Förslagets huvuddrag
- Verksamhetslokaler - inriktning på typ av verksamhet i kvarteret och lokalernas uttryck
- Parkering bil och cykel
- Dagvatten
- Grönytefaktor
- Avfallshantering

Anbudet ska i sin helhet lämnas in på USB-sticka i en pdf-fil på max 25 MB. Endast anbudsmall (ifylld samt av behörig firmatecknare undertecknad) samt ritningar/illustrationer ska lämnas in både på bifogad USB-sticka och i utskrivet pappersformat. Bild till kommunens hemsida samt Digital 3D-modell bifogas i separata filer.

Anbudsgivare ges möjlighet att lämna ett anbud per anbudsområde. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas ej.

Anbudens gestaltungsförslag garanterar inte utformningen av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen. Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

## BEDÖMNING

Bedömning av inlämnade anbud görs till 75% med avseende på anbudens gestaltungs-förslag och till 25% till angiven prisnivå, kr/ljus BTA Bostad, förutsatt att kommunens övriga förutsättningar är uppfyllda. Ett anbud kan få maximalt 20 anbudspoäng, varav maximalt 15 anbudspoäng för gestaltning och maximalt 5 anbudspoäng för pris. Anbud under 14 000 kr/ljus BTA Bostad kvalificerar ej för vidare utvärdering.

Det anbud som inkommer med högst pris får 5 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelas anbudspoäng utifrån respektive bidrags pris i relation till högsta erbjudna pris. Det innebär till exempel att ett bidrag som erbjuder ett pris som är 10% lägre än det högst erbjudna priset får 10% lägre anbudspoäng, dvs 4,5 anbudspoäng. Avrundning sker till en decimal.

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

- *Detaljutförning:* Byggnadernas, och framförallt sockelvåningarnas, detaljer såsom tegelförband, taktila ytor med skuggverkan, djup på fönsternischer, hantering av entrépartier, skyltning och liknande identitetsskapande element ska vara väl genomtänkta och tillföra djärvtet och oväntade kvaliteter. Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genomtänkta och utformade.

- *Volymskapande gestaltning:* Variationer i form, originalitet, anpassning till nivåskillnader, utformning som skapar goda ljusförhållanden i lägenheter och på platser för utevistelse.

- *Fasaders utförning:* Varierade och uttrycksfulla fasader med vertikal uppdelning och originalitet med avseende på geometriska respektive organiska former, hårda respektive mjuka materialval, färg, växtlighet, fönstersättning, balkongutförning, entréer, sockelvåningar etc.

- *Helhetsbedömning* i förhållande till centrala Nackas historiska, nutida och framtida karaktärer.

Anbud bedöms individuellt utifrån ovanstående kriterier med utvärderingspoäng mellan 1-5. Det bidrag som får högst sammanlagd utvärderingspoäng kommer att tilldelas 15 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelas anbudspoäng utifrån respektive bidrags utvärderingspoäng i relation till högst utvärderingspoäng. Det innebär till exempel att ett bidrag som erhåller en utvärderingspoäng som är 10% lägre än den högsta utvärderingspoängen får 10% lägre anbudspoäng, dvs 13,5 anbudspoäng. Avrundning sker till en decimal.

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploitör samtliga angivna förutsättningar samt att kommunen får använda en anonym illustration (Bild till kommunens hemsida) och digital 3D-modell från tävlingshandlingarna under utvärderingsprocessen.

Förutsättningarna återfinns förutom i denna inbjudan även i bifogade underlag.

## AVTAL

Mall för markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal samt överlåtelsesavtal finns bifogat.

### INLÄMNING AV ANBUD

Anbud ska märkas:

**Anbudstävling  
Exploateringsenheten, Nacka kommun  
Nya gatan, tredje etappen – sydöstra kvarteret  
KFKS 2016/887**

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

Anbud ska vara inlämnade till receptionen senast:  
**24 februari 2017 klockan 16.30**

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

# Kontakt

Frågor rörande markanvisningsstävlingen kan ställas till:

**nyagatan@nacka.se**

**Ange tredje etappen – sydöstra kvarteret i ämnesraden.**

Kommunen kommer att finnas tillgänglig för frågor under tävlingsperioden bortsett från ett juluppehåll. Datum för uppehållet kommer att kommuniceras på tävlingens hemsida tillsammans med löpande frågor och svar. Kompletterande information kan komma att publiceras. Respektive anbudsgivare är ansvarig för att ta del av information på hemsidan.

**Kontaktperson på Nacka kommun är projektledare Therese Rosberg.**

# Bilagor

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning.

Bilagorna hittar du här: **[www.nacka.se/nyagatan](http://www.nacka.se/nyagatan)**

- Anbudsmall
- Utvecklad strukturplan för Nacka stad
- Program för centrala Nacka
- Program för centrala Nacka – uppdaterad programkarta
- Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
- Nackas miljöprogram 2016-2030
- Riktlinjer för hållbart byggande
- Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
- Angränsande kvarter
- Preliminära kvarter (dwg)
- Förprojektering höjdsättning allmän plats
- Forumrondellen (dwg)
- Miljöförutsättningar för tredje etappen, Nya gatan
- Nya gatan – utredning av omgivningsbuller
- Grönytefaktor Nacka stad
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Avfallshantering för Nacka stad
- Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
- Avtalsmallar
- Primärkarta (dwg)
- Laserskanning (dwg)
- Definition ljus BTA





## Öppenhet och mångfald

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

