

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2018/1060
Stadsbyggnadsprojekt
Kraftledningsstråket
Projektnummer 93101677

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling av två områden i Kraftledningsstråket, Orminge

Fastigheten Orminge 60:1 i Orminge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att genomföra en markanvisningstävling för två områden på fastigheten Orminge 60:1 i Orminge, enligt ramarna angivna i redovisat underlag.

Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Nacka kommun har ingått avtal om markförläggning av Vattenfall Eldistribution AB:s och Boo Energis luftburna kraftledningar och om att medfinansiera markförläggningarna. Dessa avtal innebär att mark kommer att frigöras för byggnation i attraktiva lägen i Orminge. Två markområden längs det kraftledningsstråk som kommer att frigöras föreslås nu anvisas för försäljning genom anbudstävling. Områdena föreslås anvisas som två separata anbudsområden som utvärderas separat och avser cirka 13 500 kvadratmeter ljus BTA bostäder med fri upplåtelseform i flerbostadshus respektive 6 800 kvadratmeter ljus BTA i radhus. En volymstudie har genomförts och ligger till grund för anbudsinvjudan.

I anbudstävlingen föreslås utvärdering ske i första hand på pris på byggrätt för bostäder (under förutsättning att anbudet uppfyller kommunens fastställda krav och förutsättningar i anbudsinvjudan). 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 anbudsinvjudan.

Ärendet

Bakgrund

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

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 tillskapa bygggrätt för cirka 250 bostäder och förskola med cirka 160 förskoleplatser, genom att anvisa mark som inkluderar den mark som kommer att frigöras genom nämnda avtal ovan.

Kvartersmarken inom två av projektets tre detaljplaneområden föreslås nu anvisas för försäljning efter en anbudstävling. Ytterligare en markanvisning planeras inom projektet i syfte att uppnå uppsatta projektmål.

Markanvisningsområdena

Markanvisningstävlingen omfattar två markområden i Orminge: Pylonen och Amperen. Området Volten planeras markanvisas separat i en kommande anvisning då förutsättningar för området är under omarbetning.



Markanvisningsområdena markerade i rött.

Två markområden längs det kraftledningsstråk som kommer att frigöras föreslås anvisas för försäljning genom anbudstävling. Områdena föreslås anvisas som två separata anbudsområden som utvärderas separat och avser cirka 13 500 kvadratmeter ljus BTA bostäder med fri upplåtelseform i flerbostadshus respektive 6 800 kvadratmeter ljus BTA i radhus.

En volymstudie har genomförts och ligger till grund för anbudsinbjudan. Slutgiltig utformning av bebyggelse beror på utfallet av planprocessen. Kommunen kan inte styra antal lägenheter utan endast byggnadernas volymer. Det är upp till byggherrarna att bestämma antal lägenheter. Den bebyggelse-topologi som redovisas för respektive område i anbudsinbjudan och nedan, föreslås mot bakgrund av platsernas förutsättningar, områdenas arkitektoniska karaktär och en ändamålsenlig avvägning mellan projektets olika mål.

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.

Område 1: Pylonen

Området Pylonen föreslås anvisas med en byggrätt om cirka 13 500 kvadratmeter ljus BTA bostäder i fri upplåtelseform. Bostäderna utgörs av punkthus med fyra till sju våningar, med suterrängvåning som samspelar med kringliggande bebyggelse vad gäller gestaltning och placering. Planerad bebyggelse föreslås inrymma ett underjordiskt garage.



Flygfoto över norra delen av Skarpövägen. Området Pylonen utmärkt med röd linje, varav markanvisningsområde är markerat med gul linje. Observera att bebyggelsefritt avstånd om cirka 15 meter behöver hållas mot Skarpövägen.

Norr om området ligger Myrsjön. Det tidigare strandskyddet är upphävt inom området. I samband med ny planläggning av området kommer strandskyddet att återinföras om det

inte föreligger särskilda skäl för att det fortsatt ska vara upphävt. En tidig dialog har hållits mellan Nacka kommun och Länsstyrelsen för Stockholms län. Planläggningen av området Pylonen utgår alltså från antagandet att det föreligger skäl för att strandskyddet fortsatt ska vara upphävt enligt 7 kap. 18 c § 1-6 miljöbalken. Detta kommer att utredas under detaljplanarbetet.

Området ligger innanför gränsen för område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Det innebär en del riktlinjer för gestaltning och utformning av tillkommande bebyggelse. Ny bebyggelse ska samverka i sin gestaltning och utformning för att ansluta till Västra Orminges bebyggelsekaraktär, men ska samtidigt ge ett eget uttryck. Ny bebyggelse ska placeras varsamt i terrängen och samspela med befintlig topografi där det är viktigt med siktlinjer samt att kunna läsa landskapet. Området ska sträva efter känslan av ”hus i park”. Utrymmen för lek uppmuntras på kvartersmark. Äkthet i material bör eftersträvas. Bebyggelse i trä uppmuntras.



Området Pylonen, perspektivbild från den framtagna volymstudien.

Område 2: Amperen

Området Amperen föreslås anvisas med en byggrätt för ett 40-tal radhus i två plan, motsvarande cirka 6 800 kvadratmeter ljust BTA bostäder. Radhusen ska utformas med hänsyn till topografin och samspela väl med angränsande bebyggelse och natur. Lågskalig, terränganpassad karaktär är viktiga aspekter som ska tas hänsyn till i anbudet.

Trafikangöring sker förslagsvis från Ormingeringen och bör studeras närmare under detaljplaneskedet. Trafikangöringen behöver utformas med hänsyn till korsande gångvägar, befintliga in- och utfarter längs Ormingeringen, trafiksäkerhetsaspekter och med hänsyn till hembygdsgården sydöst om Amperen. Gångstigen som korsar området och kopplar ihop områdena norr och söder om Amperen bör bevaras i det framtida bostadsområdet.

Ett säkerhetsavstånd behöver hållas mellan markförlagd högspänningsledning och ny bebyggelse, och behöver beaktas vid placering av ny bebyggelse.



Flygfoto över västra delen av Ormingeringen. Planområdet Amperen utmärkt med röd linje, varav markanvisningsområdet är markerat med grön linje. Observera att bebyggelsefritt avstånd ska hållas till högspänningsledning och hänsyn behöver tas till kommande naturreservat.

Det kommande naturreservatet Skarpnäs planeras som en värdefull beståndsdel för hela Orminge. Inom markanvisningen ställs därför krav att placering av ny bebyggelse sker så att entréer mot naturreservatet för kommande boende, samt befintliga boende och besökare i Orminge möjliggörs.





DP Amperen, perspektivbild från den framtagna volymstudien.

Metod för markanvisning

De två områdena föreslås anvisas först efter en anbudstävling. Utvärdering sker separat för respektive anbudsområde.

I anbudstävlingen föreslås utvärdering ske i första hand på pris på byggrätt för bostäder (under förutsättning att anbudet uppfyller kommunens fastställda krav och förutsättningar i anbudsinvjudan). Anbudsgivaren föreslås härvid inte få villkora sina prisofferter, men däremot få föreslå andra volymfördelningar inom områdena. 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 markanvisningstävling. 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 och som bedömts ha stor betydelse.

Gestaltning och utformning

Ny bebyggelse ska samspela med kvaliteter i befintlig bebyggelse men samtidigt utgöra en tydlig ny årsring i sin gestaltning. Byggnader bör utformas med material som åldras med värdighet och patina, varav äkthet i material bör eftersträvas. Bebyggelse i trä ska uppmuntras. Kulörer och materialitet ska ges ett eget uttryck som skiljer sig från den befintliga bebyggelsen, och hänsyn ska tas till områdenas läge i förhållande till andra intilliggande värden, såsom bebyggelse och naturreservat.

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.

I anbudsinjudan beskrivs kraven på gestaltning och utformning för respektive område.

Gröna värden och miljömål

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster i denna markanvisning är följande:

- Sociala och rekreativa värden

- Dagvattenhantering
- Luftrening

Prioriterade hållbarhetsområden gäller för områdena 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 under byggtiden för personer som står långt från arbetsmarknaden.

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.

Förhållande till natur- och kulturvärden

Som en förutsättning i markanvisningstävlingen gäller att tillkommande bebyggelse bör placeras och utformas med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden. Förhållningssättet mellan bebyggelse, grönstråk och naturmark ska respekteras.

Vidare arbete

Innan utskick av anbudstävlingen kommer layouten för anbudsinbjudan att arbetas vidare med en formgivare.

Anbudstävlingarna 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. | 27 november 2018 |
|--|------------------|



| | |
|---|----------------------------|
| Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska genomföra anbudstävling enligt anbudsunderlaget. | 3 december 2018 |
| Anbudstävling enligt preliminär tidplan. | 4 december-8 februari 2018 |
| Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning. | 1 april 2018 |
| Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal. | 2020-2021 |
| Byggnation inom kvartersmark och anläggande av allmänna anläggningar påbörjas. | 2020-2021 |
| Byggnation inom kvartersmark färdigställs. | 2022-2023 |

Ekonomiska konsekvenser

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

Genom stadsbyggnadsprojektet uppkommer intäkter för kommunen i samband med försäljningen av de två områden 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 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. Eventuell sanering av mark och eventuell omläggning av befintliga ledningar inom områdena bekostas av Nacka kommun. Inom markanvisningsområdena finns dock inga kända befintliga ledningar eller känt behov av efterbehandling av mark.

Konsekvenser för barn

Behovet av förskoleplatser från planerade bostäder inom dessa markanvisningar planeras tillgodoses inom den kommande markanvisningen av området Pylonen. Tillgång till förskolor, omsorgsfullt utformade i närhet till bostäder, gynnar barns utveckling.

Detaljplanerna innebär att viss naturmark kommer att tas i anspråk, men kommunen bedömer inte att barns lek kommer att påverkas i större utsträckning. De nya bostadsområdena 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 bostadsgårdar med möjligheter till lek och vistelse.



Bilagor

Observera att endast projektspecifika bilagor till markanvisningen är bilagda tjänsteskrivelsen.

Bilagor:

- Anbudsinbjudan
- Anbudsmall
- Checklista över förutsättningar Amperen
- Checklista över förutsättningar Pylonen
- Tidig volymstudie för Pylonen
- Tidig volymstudie för Amperen
- Miljöförutsättningar för samtliga områden
- Översiktlig redovisning av trafikbuller
- Riskbedömning transporter för farligt gods, Prevecon, 2017
- Primärkarta Amperen
- Primärkarta Pylonen

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten

Amanda Sterner Nordin
Projektledare
Exploateringsenheten

Saba Carelli
Planarkitekt
Planenheten