



*Nybackakvarteret i Orminge centrum. Idéskiss*

## **Nybackakvarteret, en del av Orminge centrum** **Inbjudan till markanvisning**

**45 lägenheter med hyresrätt**  
**4 500 BTA bostäder - 1 000 BTA förskola**  
**Byggstart 2017-2018**

**Anbud ska vara Nacka kommun tillhanda**  
**senast xx juni 2016 kl 17.00**

## Orminge centrum – en pigg 50-åring som vill vidare

Orminge är stadsdelscentrum för kommundelen Boo och en självklar knutpunkt för nordöstra Nacka. 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.

Orminge centrum är en viktig bytespunkt för busstrafiken och lätt att nå med bil. Många gör sina dagliga inköp här på väg till och från jobb och skolor.

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.

2015 antog kommunfullmäktige ett planprogram för Orminge centrum. Programmets vision lyder

- Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande
- Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag
- Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet

Dialog och medskapande ska prägla utvecklingen i Orminge centrum. Liksom under programarbetet ska det ske i samarbete med fastighetsägare, exploatörer, besökare, omkringboende och kommande inflyttare.



Illustration, södra delen av Kanholmsvägen, vy mot centrum. Bilden visar ett parkeringshus som kombinerar med bostäder i yttre delen av fasaden (se det lägre huset till vänster i bildens mitt).

*Idébild/illustration från detaljplaneprogrammet: Kanholmsvägen mot Orminge centrum.*

Programmet föreslår bland annat

- Områdets olika delar knyts ihop och förtätas. Upp till 1 400 nya bostäder och ytor för verksamheter på 19 000 – 29 000 m<sup>2</sup> i själva centrumområdet.
- Varierade hustyper och omväxlande arkitektur.
- Lättare att röra sig och orientera sig i hela centrum, med trygga, väl upplysta gång- och cykelvägar och effektiv infartsparkering.
- Mer utrymme för service och handel, kultur- och föreningsliv. Fler ska kunna stanna kvar i centrum för att handla, träna, mötas och umgås.
- Levande och inbjudande gemensamma platser. Enkelt att nå omgivande park och natur.

2017 fyller Orminge centrum 50 år. En sliten men pigg 50-åring är på väg in i nästa fas. Nu börjar detaljplanearbetet.

Området Nybackakvarteret är först ut.



*Flygfoto över Orminge centrum. Nybackakvarteret utmärkt med röd linje.*

## Markanvisning för Nybackakvarteret

Nybackakvarteret är del av första etappen enligt planprogrammet för Orminge centrum.

Nybackakvarteret ligger mitt i centrala Orminge med närhet till centrumhusets affärsutbud, bussar till Stockholm och Värmdö samt den centrala parken.

Söder om området går ett viktigt gång- och cykelstråk som börjar i östra Orminge, via den karaktäristiska snedkabelbron, förbi Kyrkan hus samt Boo Folkets hus och vidare mot västra Orminge, förbi den centrala parken.

Nybackakvarteret nås via bil från Edövägen, som gränsar i norr till kvarteret.

**Marken inom området** är idag till stora delar en grusad yta för provisorisk infartsparkering. Bebyggelse av den tidigare Nybackaskolan finns delvis kvar. Ett mindre område med naturmark med berg i dagen ligger i sydvästra delen. Marken inom Nybackakvarteret har ett huvudsakligt fall från väster mot öster i en förhållandevis flack lutning.

**Den föreslagna bebyggelsen** är kvarter med upp till 7 våningar. Olika våningshöjder ska skapa ett varierat och stadsmässigt intryck. Den arkitektoniska utformningen ska bidra till att ge området en egen identitet och vara en del i den öppna, levande stadsdelen centrala Orminge.

**Ett gestaltningsprogram** ska tas fram under detaljplanarbetet. Skisserna som presenteras här (se bilaga Volymstudie) ligger till grund för fortsatt arbete med detaljplan och ger en preliminär indelning i anbudsområden. Bebyggelsens omfattning, antal BTA, lägenheter samt anbudsområdenas avgränsning, kan komma att ändras under detaljplanarbetet.



*Volymstudie. Fågelperspektiv från sydost (Bild: ettelva)*

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

Följande hållbarhetsområden gäller för Nybackakvarteret:

- Effektiv mark- och resursanvändning
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur
- Dagvatten som renas och infiltreras
- God ljudmiljö
- Energieffektivt och sunt byggande

Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan i dialog med utvalda exploitörer.

## Anbudsområden 1 och 2

Markanvisningen är indelad i två olika anbudsområden

1. för cirka 45 hyresrätter och förskola
2. för cirka 155 lägenheter med fri upplåtelseform



Anbudsområde	Upplåtelseform	Byggnad	Uppskattad antal lgh	Uppskattad BTA bostad	Våningsantal
1	Hyresrätt	1	15	1500	1-3
		2	30	3000	3-5

Antalsangivelserna i tabellerna som följer är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken av respektive anbudsområde. Storleken fastställs i detaljplan för området.



## **Denna inbjudan avser anbudsområde 1: cirka 45 lägenheter med hyresrätt cirka 4 500 kvm BTA bostäder cirka 1 000 BTA förskola**

Anbudsområde 2 kommer att anvisas genom en separat tävling för lägenheter med fri upplåtelseform.

Anbudsgivare kan lämna ett anbud per område och kan bli tilldelad båda anbudsområdena. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas inte.

Om anbud läggs på fler än ett område ska olika arkitektkontor användas under plan- och genomförandeskedet.

### **Förskola**

Inom anbudsområdet ska en förskola med minst fyra avdelningar uppföras i enlighet med Nacka kommuns krav.

- Se bilaga Kravspecifikation förskola

### **Gestaltning**

Ett gestaltungsprogram ska tas fram av exploatörerna i samarbete med kommunen under detaljplanprocessen. Det ska bygga på översiktliga gestaltungsriktlinjer från planprogrammet.

Gestaltungsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltungsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar.

### **Konsten att skapa stad**

Med utgångspunkt från visionen för stadsutvecklingen i Nacka stad, *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 centrum. Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Orminge centrum. Vi hoppas att stolthet och engagemang ska präglade processen.

Vi förväntar oss att exploatörer och entreprenörer anammar vår ambition att levandegöra Orminge centrum 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.

- Läs mer på:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/nackabyggerstad/konsten/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/nackabyggerstad/konsten/Sidor/default.aspx)

## Tekniska förutsättningar

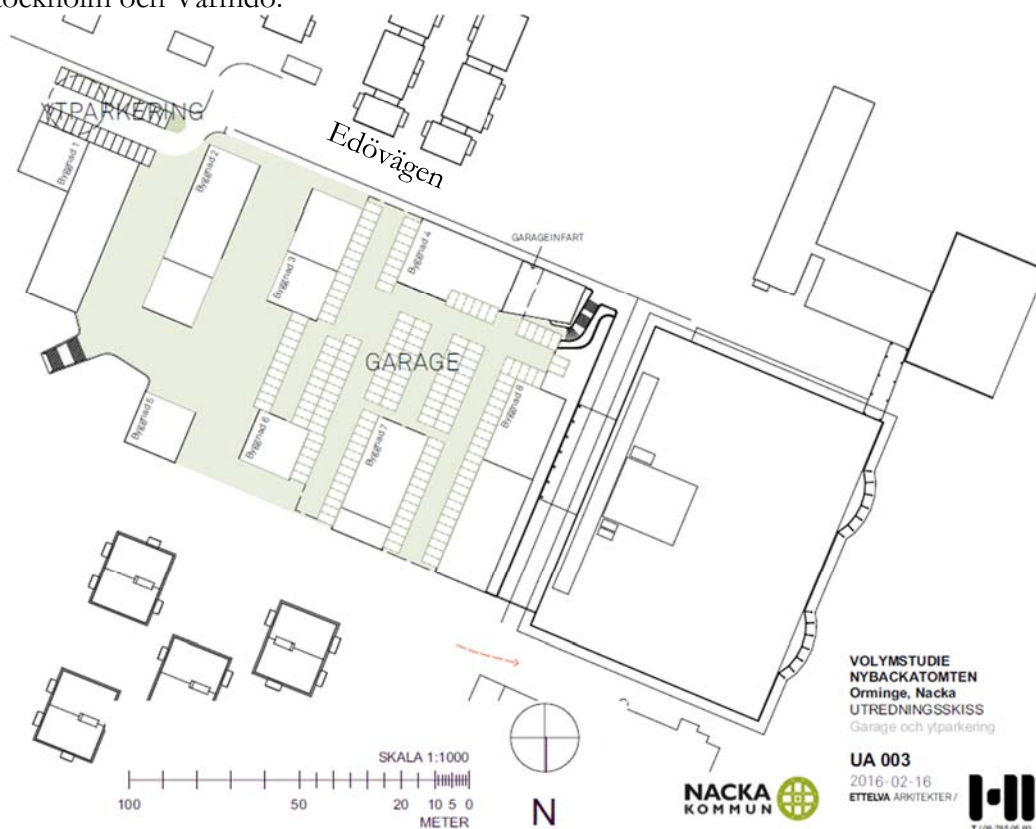
### Miljö

En god livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling är övergripande mål i Nacka kommuns översiktsplan. Sex lokala miljömål har också antagits: *Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Giftfri miljö, Levande sjöar, vattendrag och hav i balans, God bebyggd miljö och Ett rikt växt- och djurliv*. Alla kommunens stadsbyggnadsprojekt utgår från dessa miljömål för att nå målen i översiktsplanen.

- Se bilaga "Miljöförutsättningar".

### Trafik, parkering och gårdar

Från Värmdöleden sträcker sig Mensättravägen norr ut, den stora huvudgatan som passerar Orminge centrum. Från den går Edövägen västerut och slutar vid Nybackakvarteret. Edövägen kommer att planeras för att stärka stråket för gående och cyklister. Ca 200 meter från Nybackakvarteret, längs Kanholmsvägen, finns dagens busstationer med bussar till och från Stockholm och Värmdö.



*Bilparkering* ska främst finnas i underjordiskt garage på kvarteretsmark. Se förslag till garage och parkering vid den tänkta förskolan har tagits fram på bilden ovan. De exploitörer som tilldelas markanvisning inom Nybackakvarteret förväntas samverka för att samordna garage med in- och utfarter och ingå i erforderlig gemensamhetsanläggning.



Ett parkeringstal på 0,8 bilplatser per lägenhet föreslås i planprogrammet för Orminge centrum. Parkeringstalet kan reduceras om exploatören redovisar åtgärder för detta under detaljplanarbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodoräknas.

Fyra *cykelparkeringsplatser* per lägenhet (både inomhus och utomhus) ska anordnas inom kvartersmark.

De utvalda exploatörerna förväntas samarbeta kring en gemensam *gårdsyta* och ingå i gemensamhetsanläggning för denna.

- Se vidare bilagorna Miljöförutsättningar, Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun och Parkeringstal för förskolor i Nacka.

## Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

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 kan eventuellt behövas byggas 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.

Tillgång till brandvattenförsörjning ska ansökas hos VA-huvudmannen. Beviljas ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelsepunkter för brandvattenförsörjning upprättas. –

- För mer information om VA-avgifter, se: [http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/va/avgifter/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/va/avgifter/Sidor/default.aspx).
- Se även bilaga 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.

- Se bilaga Dagvattenpolicy och Anvisningar för dagvattenhantering.
- För avfallshantering, se bilagan Handbok för avfallsutrymmen.

## Geoteknik

*En geoteknisk undersökning pågår. Text bifogas senare*





## Detaljplanering

När tomträtt är beslutad tecknas ett *markanvisningsavtal* med respektive exploatör. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. De utvalda exploatörerna och kommunen ta tillsammans fram en *detaljplan* som avgör omfattningen av all nybebyggelse inom området. Ett *exploateringsavtal* samt *tomträttsavtal med sidoavtal* ska vara påskrivet från exploatörens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

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

## 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.

*Tomträttsbavaren* 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.

## Ekonomiska förutsättningar

Anbudsnivån för bostäder förutsätter att förskolelokal åsätts en årlig avgäld om 50 kr/kvm ljus BTA. Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbudet ska anges som en årlig tomträttsavgäld i kr/kvm ljus BTA. Kostnaden för planläggning, fastighetsbildning och lagfart ingår i avgälden. Exploatören står för sin andel av framtagande av gestaltningsprogram, bildande av gemensamhetsanläggningar samt anläggningsavgifter.

Andelen av totala kostnader enligt ovan uppskattas vid planläggning, baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära avgränsningen i inbjudan, och fastställs efter framtagande av detaljplanen.

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

Under de första 24 månaderna från inskrivning av tomträtten erlaggs ingen tomträttsavgäld.

## Samordning och kommunikation

Kvarteret kan komma att exploateras av flera exploatörer. Exploatörerna ansvarar i så fall för och bekostar tillsammans i huvudsak den samordning som behövs mellan dem.

Nacka kommun kommer att initiera projektsamordningsmöten med målet att skapa en gemensam kunskapsbas kring exploateringsfrågor samt underlätta exploatörernas samordning.

Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar. Eftersom parkering främst ska lösas under kvartersmark kan en omfattande samordning av garage och infarter bli nödvändig. Kommunen förväntar sig att exploatörerna själva tar ansvar för detta.



## Anbud och anbudsprocess - HYRESRÄTT

**Denna anbudsinbjudan avser  
cirka 45 lägenheter med hyresrätt  
cirka 4 500 kvm BTA bostäder och 1 000 BTA förskola**

- Det angränsande anbudsområdet för fri upplåtelseform i Nybackakvarteret kommer att anvisas genom en separat tävling. Som anbudsgivare kan ni lämna ett anbud per anbudsområde och bli tilldelade båda anbudsområdena.
- Flera anbud på samma anbudsområde beaktas inte.
- Om anbud läggs på fler än ett område ska olika arkitektkontor användas under plan- och genomförandeskede.

### Tidplan

**Senast x juni 2016 kl 17.00 Anbud ska vara inkomna till kommunen**

September 2016	Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut till de exploatörer som har inkommit med anbud.
Hösten 2016	Ingående och godkännande av markanvisningsavtal.
2016-2017	Planläggning.
2017	Ingående och godkännande av exploateringsavtal med överlåtelse av mark.
	Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar.
2017-2018	Påbörjande av byggnation inom kvartersmark.
2020-2021	Färdigställande av byggnation inom kvartersmark.

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

### Anbudets innehåll

- Avgäld per ljust BTA enligt specifikation.
- Beskrivning av bolagets fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av detta projekt samt redovisning av NKI eller motsvarande kvalitetsindex om tillgängligt.
- 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.
- Kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.
- Eventuell volymsskiss och situationsplan över området om anbudet utgår från en annan avvikande utformning av kvarteret än den som finns framtagna i anbudsinbjudan.



## Anbudets form

- Anbud ska lagras som pdf på ett USB-minne, som lämnas in tillsammans med utskrift av samtliga dokument i ett exemplar.
- Materialet i pdf-filen får inte överstiga 18 MB.
- Eventuell volymskiss och situationsplan ska vara i A3-format. Det innebär dock inte någon garanti för utformning av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.
- Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

## Inlämning av anbud

*Besöksadress:* Nacka stadshus, Granitvägen 13

*Postadress:* 131 81 Nacka

Märk anbudet så här:

### Anbudstävling

**Exploateringsenheten, Nacka kommun**

**Nybackakvarteret - markanvisning med upplåtelseform hyresrätt**

**KFKS 2015/713-251**

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 x juni 2016 klockan 17.00.**

## Bedömning

- Bedömning av inlämnade anbud görs *i första hand på pris*, förutsatt att kommunens övriga förutsättningar är uppfyllda. En samlad bedömning görs i andra hand av övriga inlämnade tävlingshandlingar, dock inte volymskisser och situationsplan.
- Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud.
- Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.
- Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas.

## 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 2016, förutsatt att tilldelningsbeslutet fattats av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal (tomträtt) tecknas mellan parterna. Avtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete.
- *Överenskommelse om exploatering (exploateringsavtal)* ska träffas så snart planarbetet kommit tillräckligt långt. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att exploateringsavtal, samt tomträttsavtal med sidoavtal tecknas mellan kommunen och exploatören.



- Innan detaljplanen vinner laga kraft ska tomträttsavtal som reglerar bland annat avgäldsnivå vid upplåtelseform annan än hyresrätt tecknas mellan kommunen och exploatören. I samband med detta tecknas även ett sidoavtal som medger en avgäldsnivå i enlighet med vinnande anbud under förutsättning att upplåtelseformen för bostäderna är hyresrätt.

Mallar för markanvisningsavtal, exploateringsavtal, tomträttsavtal och sidoavtal finns bifogade. Se bilagorna med avtalsmallar.

## Övrig information och kontaktuppgifter

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbplats

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

med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

## Kontakt

Johan Buhre, projektledare och Tord Runnäs, planarkitekt.

Sista dag för frågor är den xx maj 2016. Frågor och svar kommer att publiceras löpande på anbudstävlingens webbplats. Kompletterande information kan komma att publiceras.

## Bilagor

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna finns även på:

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

- Anbudsmall
- Planprogram för Orminge centrum
- Volymstudie
- Situationsplan
- Miljöförutsättningar för Nybackakvarteret
- Kravspecifikation förskola
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Parkeringstal för förskolor i Nacka
- Karta över befintlig VA-struktur
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Dagvattenpolicy
- Handbok för avfallsutrymmen
- Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
- Avtalsmallar (tomträtt)
- Primärkarta
- Definition Ijus BTA



Illustration, vy från Planstråvelgen mot Esbjälgen. En högre byggnadsvolym markerar den förnyade entrén till centrum där tydliga stråk för gående och cyklistor skapas.