



NYA GATAN

del av centrala Nacka

Markanvisning med upplåtelseform hyresrätt

Maj 2015



VIKDALSVÄGEN

Läs mer på nacka.se/stad eller dela på
#NackaStad

NACKA
KOMMUN 

NU BYGGER VI NACKA STAD

Under de senaste 20 åren har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till och områden börjar växa ihop.

År 2030 är vi 40 000 fler nackabor och västra Sicklaön är en del av innerstaden. För att möta den ökande befolkningen planerar vi att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön den närmaste 15-årsperioden. En förutsättning för bostadsbyggandet är att tunnelbanan snabbt byggs ut till Nacka.

Många 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 du vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut.

Vi vill att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och levande stadsdel där det är attraktivt att leva, vistas och verka. Självklart vill vi att du som bor, verkar och investerar i Nacka ska vara aktiv och delaktig i det arbetet.

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

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inbjudan.....	3
Vision.....	4
Centrala Nacka.....	5
Markanvisningsområdet Nya gatan.....	6
Förutsättningar.....	8
Anbudsprocess.....	11
Kontakt.....	12
Bilagor.....	12

INBJUDAN

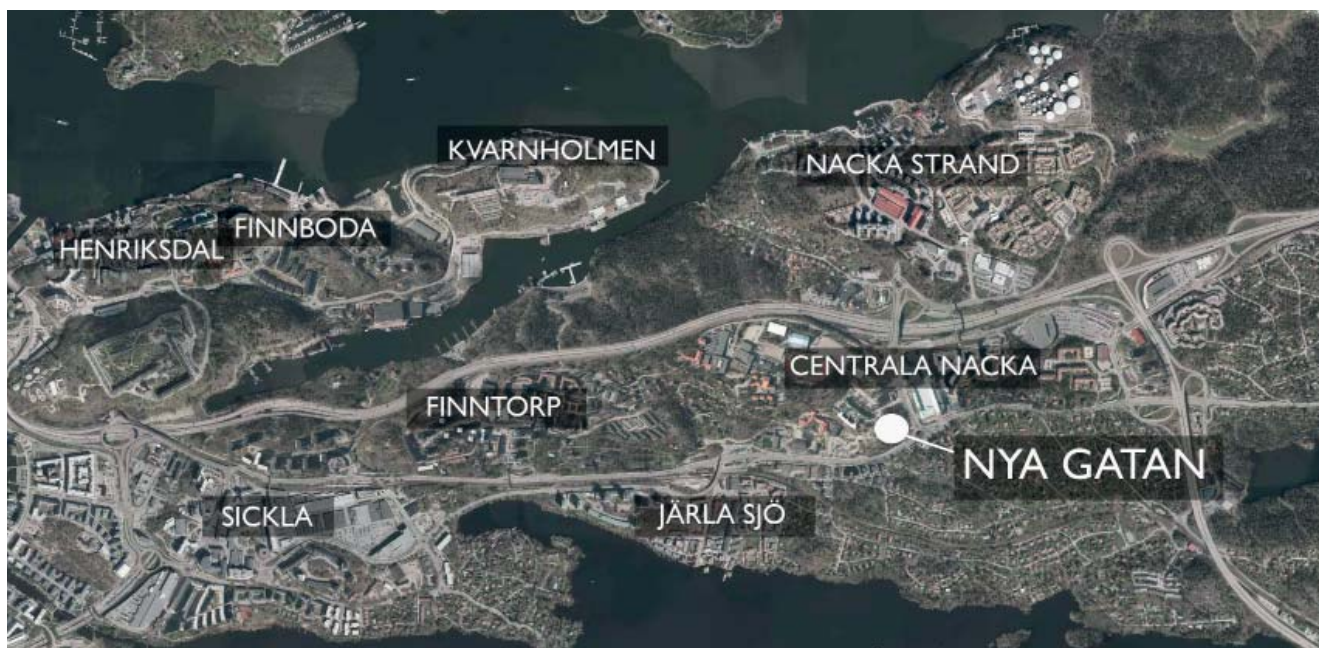
I Nacka stad får du stadens puls, kultur och nöjen, natur och avkoppling på en och samma plats. Här finns något för alla. Och det är verkligen nära till allt. Nacka stad har en alldeles egen karaktär och historia. Och det finns långsiktighet och innovativt nytänk. Här växer det fram en stad där människor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

Nacka kommun bjuder in till anbudstävling för bostadsbebyggelse på "Nya gatan" i centrala Nacka som är en del av Nacka stad. Visionen är en nära och nyskapande stadsdel som både i sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum. Stadsdelen kommer att finnas på plats lagom till att den nya tunnelbanan invigs 2025. Nya gatan är det första området där Nacka kommun bjuder in till anbudstävling inom Nacka stad och kommer med sitt läge med fem minuters promenad till tunnelbanan, stort utbud av handel och närservice i Nacka Forum, utsikt mot Järsla sjö och promenadväg till Nyckelvikens vara ett område alla Nackabor kan vara stolta över. Denna inbjudan avser markanvisning med villkor hyresrätter.

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 dem som vill vara med och utveckla området och tillsammans med Nacka kommun gestalta området i enlighet med kommunens visioner.

2 anbudsområden
120 lägenheter
12 100 BTA bostäder
2 200 BTA lokaler

Anbudet ska vara
kommunen tillhanda
senast den 1 juni 2015
kl. 13:00



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.



Bilder från Fundamenta, som beskriver och illustrerar stadsbyggnadsprinciper för Nacka stad.



Nacka stad sträcker sig från kommungränsen vid Hammarby sjöstad till Saltsjöbadsleden. Området innefattar flera stora utvecklingsområden som Kvarnholmen, Sicklaområdet och centrala Nacka. Tunnelbanan till området med stationer i Sickla, Järla och Nacka centrum ska vara klar till 2025.

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.

Tunnelbanavtalet

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 blå 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. Tunnelbanan ska stå klar år 2025.



Tunnelbanans nya sträckning

Detaljplaneprogram

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 exploitörer 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 stadsbyggnadsutskott.

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 stadsbyggnandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden i dialog med medverkande exploitörer. För Nya gatan har initialt följande hållbarhetsområden valts ut:

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

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



Volymskiss över centrala Nacka kaj med Nya gatan markerat. Bild White. UPPDATERAS MED NY BILD EFTER ANTAGANDE AV PROGRAM



MARKANVISNINGSSOMRÅDET

Markanvisningsområdet ligger mitt i centrala Nacka med fem minuters promenad till kommande tunnelbanestation Nacka centrum och den nya stadsparken. I norr och väster gränsar området till stadshuset, det så kallade elverkshuset och lite längre bort finns Järila skola och förskola. Öster om området sträcker sig Vikdalsvägen och därefter ligger Nacka forum. I söder gränsar området mot Värmdövägen. All mark inom området ägs av Nacka kommun.

Marken inom området är kuperad naturmark med höjder varierande mellan +37 och +55. Marknivån är som högst i norr, samt på en bergsplatå i västra delen av området, se bilaga och primärkarta. Från platån sluttar marken relativt brant åt väster och söder med lutningar kring 1:2–1:5. I östra delen av området sluttar marken åt sydöst. Området är cirka 3,5 ha och till stor del bevuxet med träd och sly. I flera delar av området påträffas berg i dagen.

Stadsbild och bebyggelsestruktur

Den föreslagna bebyggelsen är en kvartersbebyggelse med mellan 5-7 våningar. Det kuperade landskapet tillsammans med varierande våningshöjder ska ge stadsdelen 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 Nacka.

Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplannearbetet. Skisserna som presenteras här ska ligga 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 detaljplannearbetet.

Bostäder och verksamheter

Området är del av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som totalt omfattar mellan 500-800 nya bostäder. Denna markanvisning omfattar cirka 120 lägenheter och 2 200 kvm BTA lokaler fördelat på två anbudsområden. Se tabeller och karta på nästa sida. I BTA-angivelsen för lokal ska även trapphus, entré och eventuella förråd ingå.

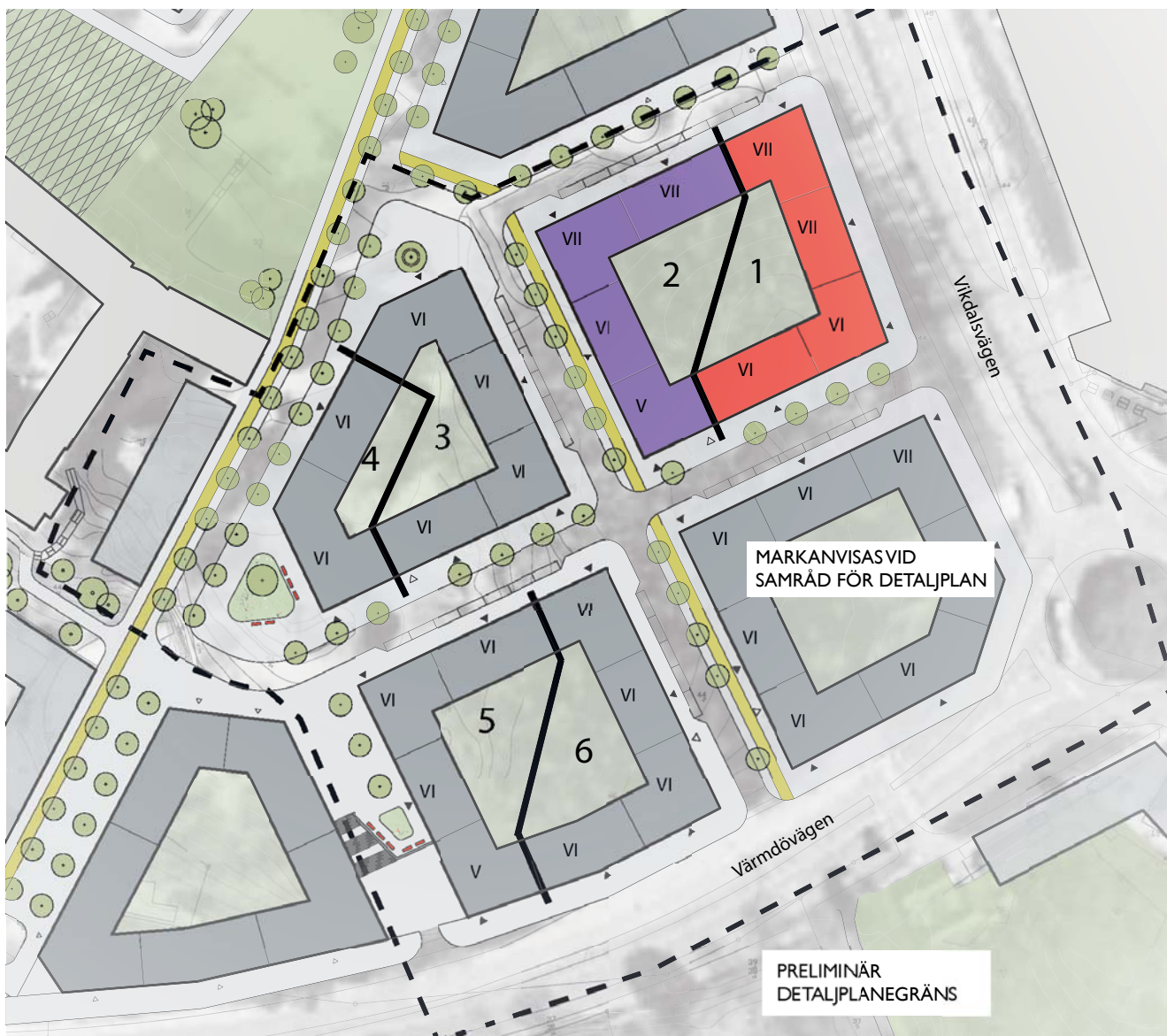
Anbudsområden

Markanvisningsområdet är indelat i två anbudsområden enligt karta på nästa sida. Anbudsområde 3-6 kommer att anvisas genom en separat tävling med fri upplåtelseform.

Anbudsgivare ges möjligheten att lämna ett anbud per anbudsområde på ett eller båda anbudsområdena. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas ej. Antalsangivelserna i tabellerna som följer är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken av respektive anbudsområde. Storleken fastställs i detaljplan för området.

Om anbud läggs på fler än ett område ska olika arkitektkontor användas under plan- och genomförandeskede. Vid byggnation kommer samtliga anbudsområden innebära begränsade sprängnings- och schaktningsarbeten.

Det är Nacka kommuns avsikt att erbjuda kommande exploitörer att kunna köpa in sig i bergschaktsentreprenaden som kommunen upphandlar vid anläggning av allmänna anläggningar.



Karta över anbudsområden och detaljplan med föreslagen byggnadsstruktur och våningshöjder. Huskropparnas bredd längs gatan är illustrerade som 18-25 m för att markera variationer inom kvarteren gällande höjder, utformning och gestaltning.

Anbudsområde	Typ	Uppskattat antal lgh	Uppskattad BTA bostad	Uppskattad BTA lokal*	Upplåtelseform	Våningsantal	Upplysning
1	Flerbostadshus	61	6100	1100	Hyresrätt	6-7	
2	Flerbostadshus	60	6000	1100	Hyresrätt	5-7	Bottenvåning innehåller in- och utfart för garage

*I BTA för lokal ska även trapphus, entré och eventuella förråd ingå.
All info under "Upplysning" kan förändras under detaljplaneprocessen.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidplan

- Anbud ska vara inkomna till kommunen senast 1 juni 2015 klockan 13.00.
- Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under augusti/september 2015 till de exploatörer som har inkommit med anbud.
- Ingående och godkännande av markanvisningsavtal hösten 2015.
- Planläggning 2015-2017.
- Ingående och godkännande av exploateringsavtal samt tomträttsavtal med sidoavtal 2017.
- Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar 2017.
- Påbörjande av byggnation inom kvartersmark 2018.
- Färdigställande av byggnation inom kvartersmark 2020-2021.

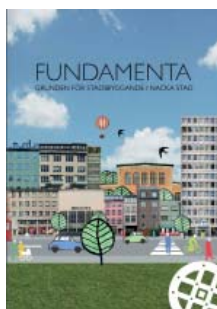
Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknat.

Fundamenta

Fundamenta är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad. Fundamenta ska stärka Nacka stads karaktär 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.

Nacka stad har sju fundamenta:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönnska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag



Se bilaga för beskrivning av respektive fundamenta.

Miljöförutsättningar

Nacka kommun har ett övergripande mål om en god livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling. I juni 2014 antog kommunfullmäktige sex lokala miljömål för Nacka; Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Giftfri miljö, Levande sjöar, vattendrag och hav i balans, God bebyggd miljö och Ett rikt växt- och djurliv. I översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” lyfts tre miljöområden fram: Ett effektivt och klimatanpassat transportsystem, En attraktiv och hållbar byggd miljö och Värna natur

och vatten för rekreation och biologisk mångfald. I visionen för Nacka stad, ”Nära och Nyskapande”, poängteras vikten av närhet till natur och vatten, att det ska vara enkelt att gå, cykla och åka kollektivt, och att vi ska skapa en hållbar stad.

Utifrån dessa grundläggande och övergripande mål och visioner har tre strategiska områden tagits fram för Nya gatan:

- Klimatsmart stad
- Hållbart byggande
- Ta vara på ekosystemtjänster

Inom varje område finns delmål och fasta förutsättningar som ska uppnås i Nya gatan och som utgör en grundförutsättning för markanvisning. Se bilaga ”Miljöförutsättningar”.

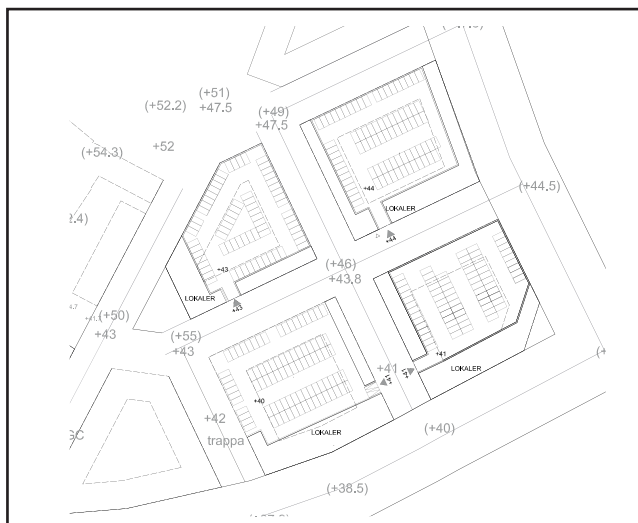
Trafik och parkering

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. Kvartersgatorna i området kommer att planeras för så god tillgänglighet som möjligt, beaktande av de nivåskillnader som råder i området. Utformningen fastställs under detaljplan men respektive kvarter ska vara tillgängligt med bil med åtminstone en infart/utfart från Vikdalsvägen eller Värmdövägen. Möjlig anslutning med bil från Värmdövägen kommer att utredas närmare. Se karta på sida sju för vägledande bild över gatustrukturen i området. Vikdalsvägen är en huvudgata som trafikeras med bussar.

Parkering

Parkering för bil ska främst lösas i underjordiskt garage på kvartersmark. Ett förslag på hur garage skulle kunna utformas har tagits fram, se bild på nästa sida. Bilden syftar främst till att illustrera möjliga in- och utfarter till parkeringen. De exploatörer som tilldelas markanvisning i samma kvarter förväntas samverka för att samordna garage med in- och utfarter och ingå i erfoderlig gemensamhetsanläggning.

P-tal för västra Sicklaön är 0,8 bilplatser per lägenhet för tvårumslägenheter eller mindre. För större lägenheter är P-talet 0,9. P-talet kan reduceras om exploatören redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodoräknas. Se parkeringsbilaga. Fyra cykelparkeringsplatser per lägenhet (både inomhus och utomhus)ska anordnas inom kvartersmark, se bilaga Miljöförutsättningar.



Garageskissen avser endast ett våningsplan med parkering. Flera plan kan bli aktuella för att klara p-talet. De norra fasaderna har lokaler ovan garaget.

Gårdar

Utvalda exploitörer förväntas samarbeta kring en gemensam gårdsyta och ingå i gemensamhetsanläggning för denna.

Teknisk försörjning 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. 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.

Se även bilaga Karta över befintlig VA-struktur.

Dagvatten

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvarteretsmark 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. Det handlar inte bara om att fördröja, utjämna och rena dagvattenflöden utan också om att synliggöra dagvattnet i stadsutvecklingen genom kreativa och hållbara lös-

ningar. Se bilaga Dagvattenpolicy och Anvisningar för dagvattenhantering.

Avfall

Avfallssystem ska planeras och dimensioneras för minst fraktionerna mat- och restavfall. Inom Nya gatan ska maskinella system, såsom botten tömmande behållare och stationär sopsug, prioriteras framför soprumslösningar. Lokal om cirka 200 kvm för så kallad miniåtervinningscentral ska planeras in i området. I denna ska bland annat fraktionerna grovavfall, farligt avfall och elavfall samt återbruksmaterial kunna lämnas. Läget fastställs under planläggning och efter överenskommelse med vinnande anbudsgivare. För mer information, 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. Kommunen utför och bekostar sanering innan fastighetsöverlåtelse sker. Framkommer det 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.

Vi förväntar oss att exploitörer och entreprenörer anammar 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. Läs mer på: http://www.nacka.se/web/bo_bygga/nackabyggerstad/konsten/Sidor/default.aspx



Detaljplan

När tomträtt är beslutad ska ett markanvisnings-avtal tecknas med respektive exploatör. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. De utvalda exploatörerna ska i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan som omfattar all nybebyggelse inom området. Det är detaljplanen som slutligen avgör omfattningen av den nya bebyggelsen. Ett exploateringsavtal samt tomträttsavtal med sidoavtal ska vara påskrivet från exploatörens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Den slutliga omfattningen av bygggrätten kommer att framgå av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från vad som framgår av den i inbjudan presenterade situationsplanen.

Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram ska tas fram av exploatörerna i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Fundamenta ligger till grund för gestaltningssprogrammet. Gestaltningssprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats som gator, torg och park inom området vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser. Respektive tomträtthavare kommer att vara 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 eventuella lokaler i bottenvåningen som i kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål åsätts en årlig avgäld om 91 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 gestaltningssprogram, 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 erläggs ingen tomträttsavgäld.

Samordning och kommunikation

Varje kvarter kan komma att exploateras av flera exploatörer. Exploatörerna ansvarar för och bekostar tillsammans med övriga exploatörer i huvudsak den samordning som behövs mellan dem. Nacka kommun kommer att initiera projektsamordningsmöten tillsammans med de utvalda 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.

ANBUDSPROCESS

Tilldelning

Tilldelning av mark kommer att ske under augusti/ september 2015 förutsatt att tilldelningsbeslut fattas av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal (tomträtt) tecknas mellan parterna. Markanvisningsavtalet (tomträtt) är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete. En mall för markanvisningsavtal (tomträtt) finns bifogat, se bilaga avtalsmall. Markanvisning förutsätter att beslut om markanvisning fattas av kommunstyrelsen.

Överenskommelse om exploatering (exploateringsavtal) 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 exploateringsavtal samt tomträttsavtal med sidoavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. En mall för exploateringsavtal finns bifogat, se bilaga avtalsmallar.

Innan detaljplanen vinner laga kraft ska tomträttsavtal som reglerar bland annat avgäldsnivå vid upplåtelseform annan än hyresrätt tecknas mellan kommunen och exploatören. En mall för tomträttsavtal finns bifogat, se bilaga avtalsmallar. 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. En mall för sidoavtal finns bifogat, se bilaga avtalsmallar.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud.

Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas. När kommunstyrelsen fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut och dels på tävlingens hemsida.

Anbudets innehåll

Ur tävlingshandlingen ska tydligt framgå:

- Avgäld per ljus 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.
- Volymskiss och situationsplan över området som anbudet avser.

Anbudsgivare ges möjligheten att lämna ett anbud per anbudsområde på ett eller båda anbudsområdena. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas ej.

Tävlingsförslag ska innehålla volymskiss och situationsplan. 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.

Bedömning

Bedömning av inlämnade anbud görs på avgäldsnivå för upplåtelseform hyresrätt i första hand förutsatt att kommunens övriga förutsättningar är uppfyllda. En samlad bedömning görs i andra hand av resterande inlämnade tävlingshandlingar, dock ej volymskisser och situationsplan. Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploatör samtliga angivna förutsättningar. Förutsättningarna återfinns förutom i denna inbjudan även i bifogade underlag.

Avtal

Mall för markanvisningsavtal (tomträtt) och exploateringsavtal samt tomträttsavtal med sidoavtal finns bifogat.

Inlämning av anbud

Anbud ska märkas:

Exploateringsenheten, Nacka kommun

Anbudstävling

Nya gatan - markanvisning med upplåtelseform hyresrätt
KFKS 2014/967-214

Anbud ska vara inlämnade till registraturen senast:

1 juni 2015 klockan 13.00

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13

Postadress: 131 81 Nacka

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbsida http://www.nacka.se/web/bo_bygga/Sidor/markanvisning med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.



KONTAKT

Frågor rörande anbudstävlingen kan ställas till:

Projektledare

Therese Rosberg

therese.rosberg@nacka.se

Planarkitekt

Emma Färje Jones

emma.farjejones@nacka.se

Frågor och svar kommer att publiceras löpande på anbudstävlingens webbsida.

BILAGOR

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

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/Sidor/markanvisning

- Anbudsmall
- Program för centrala Nacka
- Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
- Situationsplan, tillgänglighet och höjder för Nya gatan
- Miljöförutsättningar för Nya gatan
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Karta över befintlig VA-struktur
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Dagvattenpolicy
- Avfallshantering för Nya gatan
- Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
- Avtalsmallar (tomträtt)
- Primärkarta

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

