

NYA GATAN

en del av centrala Nacka

Markanvisning med fri upplåtelseform

Maj 2015



VIKDALSVÄGEN

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

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

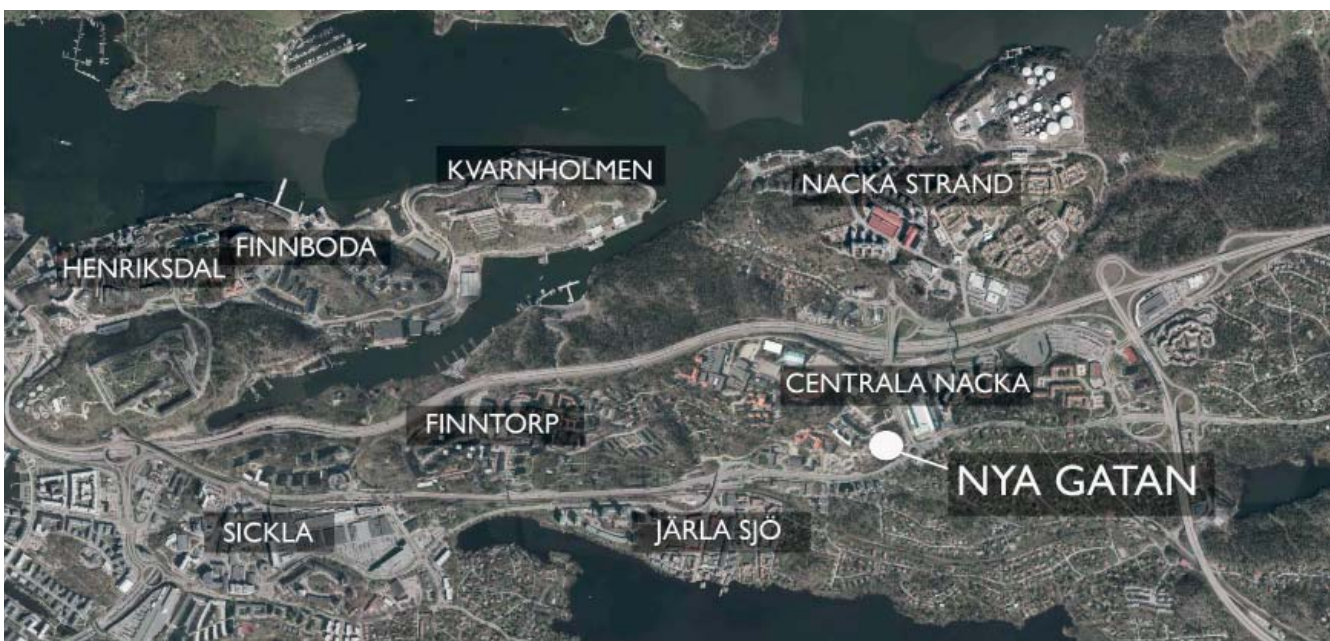
I Nacka stad får du stadens puls, kultur och nöjen, natur och avkoppling på en och samma plats. Här finns något för alla. Och det är verkligen nära till allt. Nacka stad har en alldeles egen karaktär och historia. Och det finns långsiktighet och innovativt nytänk. Här växer det fram en stad där människor 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 Järla sjö och promenadväg till Nyckelvikens vara ett område 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 dem som vill vara med och utveckla området och tillsammans med Nacka kommun gestalta området i enlighet med kommunens visioner.

4 anbudsområden
200 lägenheter
21 000 BTA bostäder
4 000 BTA lokaler

Anbudena ska vara
kommunen tillhanda
senast den 2 juni 2015
kl. 17:00



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 förväntas stå färdig 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, Järfa 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.



Volymskiss över centrala Nacka med Nya gatan markerat. Bild White.

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 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 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 utvalda exploatörer.



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 m och +55 m. Marknivån är som högst i norr, samt på en bergsplata i västra delen av området, se bilaga och primärkarta. Från platan 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 gestaltungsprogram 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 200 lägenheter och 4 000 kvm BTA lokaler fördelat på fyra 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 fyra anbudsområden enligt karta på nästa sida. Anbudsområde 1 och 2 kommer att anvisas genom en separat tävling för hyresrätter.

Anbudsgivare ges möjligheten att lämna ett anbud per anbudsområde på ett eller flera anbudsområden. Respektive anbudsgivare kan dock bli tilldelade maximalt två anbudsområden och då inte i samma kvarter. Lämnas anbud som blir vinnande på fler än två anbudsområden så väljer Nacka kommun vilka två anbudsområden som exploatören tilldelas. 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 sprängnings- och schaktningsarbeten i olika omfattning.

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



Karta över anbudsområden och detaljplan med föreslagen bebyggelsestruktur 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
3	Flerbostadshus	61	6100	1200	Valfri	6	Bottenvåning innehåller in- och utfart för garage
4	Flerbostadshus	37	3700	700	Valfri	6	
5	Flerbostadshus	50	5000	1000	Valfri	5-6	Bottenvåning innehåller lokal för mini-ÅVC
6	Flerbostadshus	57	5700	1000	Valfri	6	Bottenvåning innehåller in- och utfart för garage samt två transformatorer

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



FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidplan

- Anbud ska vara inkomna till kommunen senast 2 juni 2015 klockan 17.00.
- Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under 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 med överlåtelse av mark 2017.
- Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar 2017.
- Påbörjande av byggnation inom kvartersmark 2018.
- Färdigställande av byggnation inom kvartersmark 2020-2021.

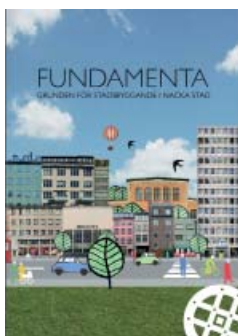
Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknad.

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
- Stadsgroenka
- 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".

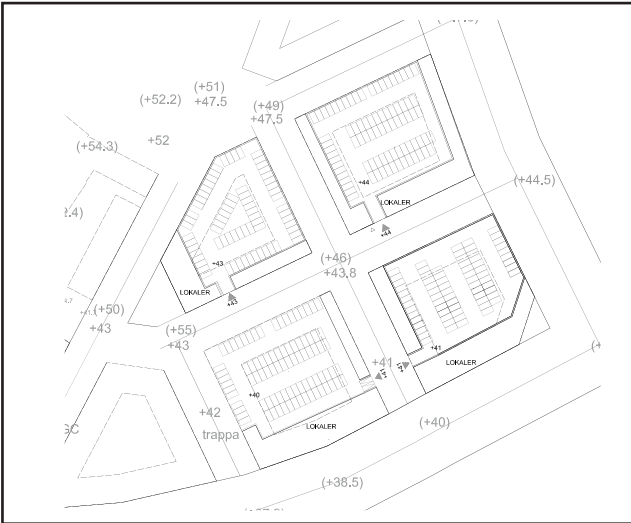
Trafik och parkering

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 detaljplanarbetet 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 bild på sida sju för vägledande bild över gatustrukturen i området.

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 illustrerar möjliga in- och utfarter till garage under kvartersmark. De exploatörer som tilldelas markanvisning i samma kvarter förväntas samverka för att samordna garage med in- och utfarter och ingå i erforderlig 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 detaljplanarbetet. 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 exploatörer förväntas samarbeta kring en gemensam gårdsyta och ingå i gemensamhetsanläggning för denna.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområden för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av exploatören. Kommunalt vatten- och avlopps nät byggs ut inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark. Varje fastighet ska förses med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter). Behövs särskild brandvattenförsörjning anordnas, ska en ansökan om detta lämnas in till kommunen. Beviljas ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelsepunkter för brandvattenförsörjning upprättas. För mer information om VA-avgifter, se: www.nacka.se/web/bo_bygga/va/avgifter
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 lösningar. 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. En lokal om cirka 200 kvm för en så kallad miniåtervinningscentral ska planeras in i området. I denna ska bland annat fraktionerna grovavfall, farligt avfall och elavfall samt återbruksmaterial kunna lämnas. Preliminärt läge anges i tabellen under Anbudsområden. 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. Bifogat geotekniskt PM är endast indikativt, 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 exploatörer 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 marktilldelning är beslutad ska ett markanvisningsavtal 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 med överlåtelse av mark 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.

Gestaltningssystem

Ett gestaltningssystem ska tas fram av exploatörerna i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Fundamenta ligger till grund för gestaltningssystemet. Gestaltningssystemet 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 fastighetsägare kommer att ansvara 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 enligt kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål, åsätts ett pris om 2 800 kr/kvm ljus BTA. Anbud ska anges i prisnivå 1 maj 2015 (värdetidpunkten).

Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbudet ska regleras enligt prisförändringar 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.

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. Exploatören står också för sin andel av framtagande av gestaltningssystem, bildande av gemensamhetsanläggningar samt lagfartskostnader och anläggningsavgifter.

Andelen av totala kostnader enligt ovan uppskattas vid planläggning baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära avgränsningen i anbudsinvudan 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.

Den slutgiltiga köpeskillingen enligt ovanstående formel betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheten som avser markanvisningen registrerats i fastighetsregistret.

De kostnader som av kommunen fakturerats exploatören för detaljplanarbetet kommer att räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen.

Samordning och kommunikation

Varje kvarter kommer 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 september 2015 förutsatt att tilldelningsbeslut 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, se bilagorna med avtalsmallar. 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 med överlåtelse tecknas mellan kommunen och exploatören. En mall för exploateringsavtal med överlåtelse av mark finns bifogat, se bilagorna med avtalsmallar.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud.

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 tjänsteutlåtande som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut och dels på tävlingens webbplats.

Anbudets innehåll

Ur tävlingshandlingen ska tydligt framgå:

- Kr/kvm ljus BTA enligt specifikation.
- 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 denna inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.
- Volymskiss och situationsplan över området som anbudet avser.

Anbud ska lämnas in på USB-sticka och en omgång papper. På USB ska allt material finnas i en pdf-fil på max 18 MB.

Anbudsgivare ges möjligheten att lämna ett anbud per anbudsområde på ett eller flera anbudsområden. Respektive anbudsgivare kan dock bli tilldelade maximalt två anbudsområden och då inte i samma kvarter. Lämnas vinnande anbud på fler än två anbudsområden så väljer Nacka kommun vilka två anbudsområden som exploatören tilldelas. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas ej.

Tävlingshandlingar ska innehålla volymskiss och situationsplan 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.

Bedömning

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

Avtal

Mall för markanvisningsavtal samt exploateringsavtal med överlåtelse finns bifogat.

Inlämning av anbud

Anbud ska märkas:

Anbudstävling

Exploateringsenheten, Nacka kommun

Nya gatan - markanvisning med fri upplåtelseform

KFKS 2015/305-268

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13

Postadress: 131 81 Nacka

Anbud ska vara inlämnade till receptionen senast:

2 juni 2015 klockan 17.00

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbplats http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/NACKABYGGERTAD/MARKANVISNING/Sidor/default.aspx med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.



KONTAKT

Frågor rörande anbudstävlingen kan ställas till:

nyagatan@nacka.se

Ange fri upplåtelseform i ämnesraden

Sista dag för frågor är den 28 maj 2015. Frågor och svar kommer att publiceras löpande på anbudstävlingens webbplats. Kompletterande information kan komma att publiceras. Kontaktpersoner på Nacka kommun är projektledare Therese Rosberg och planarkitekt Emma Färje Jones.

BILAGOR

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna finns även på: http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/NACKABYGGERSTAD/MARKANVISNING/Sidor/default.aspx

- 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
- Primärkarta

Öppenhet och mångfald

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