



Vy mot öster, genom den planerade stadsparken med Nacka Forum i fonden.
Till vänster i bild skimtar del av Parkkvarter 1, Discus.

INBJUDAN TILL NATURBAN MARKANVISNINGSTÄVLING

För Parkkvarter 2 i Centrala Nacka



VÄLKOMMEN

Vi är stolta över att kunna bjuda in till Sveriges första naturbana markanvisningstävling och hoppas på många intressanta bidrag. Vi letar efter en modig, lyhörd, engagerad och nytänkande aktör som är intresserad av att fånga det dynamiska mötet mellan natur och urbant som Centrala Nacka står för, säger Mats Gerdau, kommunstyrelsens ordförande i Nacka.

Nacka kommun bjuder nu in till Sveriges första naturbana markanvisningstävling för bostads kvarteret Parkkvarter 2 som är centralt placerat mitt i den framväxande stadsdelen Centrala Nacka. Här utvecklas en levande och öppen stadsdel med en karaktär och identitet som skapas genom det dynamiska mötet mellan stadens puls och naturens lugn. En plats med mångfald och kontraster där naturen och det urbana möts på nya sätt och trivs tillsammans. Det kallar vi för naturbant. Det naturbana kommer att prägla gestaltning, miljö, innehåll och funktioner i utvecklingen av Centrala Nacka.

Centrala Nackas vision: Närhet och naturbant. Där naturen och det urbana möts på nya sätt. Och trivs tillsammans.

Centrala Nackas målbild: Livskvalitet och växtkraft i Sveriges första naturbana stadsdel med närhet till allt du behöver.

Fokus och ledord i utvecklingen av Centrala Nackas identitet:

- Närhet och möten – mellan människor och verksamheter, stad och natur, lokalt och globalt.
- Kontraster och mångfald - i gestaltning och innehåll, för olika människor och verksamheter, i mötet mellan urbant och natur.
- Karaktärs- och dragningskraft – en unik identitet och miljö som attraherar, skapar nyfikenhet och stolthet med utgångspunkt från platsens förutsättningar och det dynamiska mötet mellan stad och natur.
- Livskvalitet och växtkraft – från livspussel till livsaccess, närhet till allt man behöver för en hållbar livsstil och utveckling.
- Nytänkande och samverkan – genom nya hållbara lösningar, affärsmodeller och samarbeten.

INBJUDAN

På platsen för markanvisningen vill kommunen se ett nyskapande naturbant stadskvarter som utgår från konceptet naturban och i enlighet med Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi Fundamenta såväl som miljö- och klimatambitioner för stadsutvecklingen. Fundamenta är grunden för kommunens syn på den växande staden och ska alltid styra och vägleda stadsbyggnandet samt skapa förutsättningar för ett gott stadsliv inom kommunen. Strategin för miljö- och klimatambitioner syftar till att kommunen i samarbete med byggaktörer verkar för en hållbar stadsutveckling.

Parkkvarter 2 avses planläggas för bostadsbyggelse med lokaler i entréplanet och bedöms omfatta cirka 9 000 kvadratmeter (kvm) ljus bruttototalarea (BTA) bostad respektive cirka 1 000 - 2 400 kvm BTA lokal vilka fastställs i planprocessen. Tävlingsbidragen kommer i ett första steg att utvärderas utifrån lämnade anbud uttryckt som pris i kronor per kvm ljus BTA bostad. De fem bidrag som lämnat högst pris per kvm ljus BTA bostad kommer därefter att utvärderas utifrån bidragens tolkning av det naturbana konceptet, genom gestaltning och bidrag till platsens stadsliv, i kombination med lämnat pris per kvm ljus BTA bostad.





CENTRALA NACKA – EN NATURBAN STADSDEL

I Centrala Nacka växer en ny stadsdel fram i Nackas mest centrala läge med närhet till både natur och stad. Här får det dynamiska mötet mellan naturens lugn och stadens puls prägla gestaltningen och innehållet i den nya stadsmiljön. Vi bygger etappvis nya kvarter, gator och torg med 6 000 bostäder och 7 000 arbetsplatser, en stadspark, caféer, restauranger, handel och hotell. Här skapar vi stadskvarter där naturen får ta större plats med gröna och urbana mötesplatser och stråk samt med gångavstånd till vatten och uppskattade grönområden. När den nya tunnelbanelinjen är klar 2030 tar det tolv minuter från Stockholms city till Centrala Nacka.

Målet är att skapa en stadsdel med unik karaktär och ett innehåll som attraherar nya boende, verksamheter och besökare. En plats som stärker Nackas näringsliv, kultur, idrott och skola. En plats som bidrar till livskvalitet, utveckling och skapar stolthet för både befintliga och nya Nackabor och verksamheter.

I samverkan mellan Nacka kommun, fastighetsägare, byggaktörer, näringsliv och Nackabor utvecklas Centrala Nacka till denna nya och spännande naturbana stadsdel. Utvecklingen är ett långsiktigt projekt i flera etapper som kommer att kräva ödmjukhet, tålamod samt nära och stark samverkan med många aktörer. Vi ser nu fram emot att välkomna fler in i samarbetet och hoppas ni vill vara en del av detta.

MILJÖ- OCH KLIMATAMBITIONER I STADSUTVECKLINGEN

Att bygga en hållbar framtid i en kommun som växer innebär både utmaningar och möjligheter. Nacka kommuns strategi för miljö- och klimatambitioner samlar kommunens ambition när det gäller miljö- och klimatarbete i stadsutvecklingen. Strategin är indelad i sex strategiska inriktningar och utgör en arbetsmetod som innebär att kommunen inom ramen för stadsutvecklingen samarbetar med exploatörer kring miljö- och klimatfrågor. I inledningskedet av varje nytt stadsbyggnadsprojekt ska kommunens representanter tillsammans med exploatören ta fram projektspecifika ambitionsnivåer för varje strategisk inriktning och sedan konkreta

åtgärder som kan uppfylla ambitionerna. Strategin kommer att användas i detaljplanarbetet för Parkkvarter 2.

De sex strategiska inriktningarna är följande:

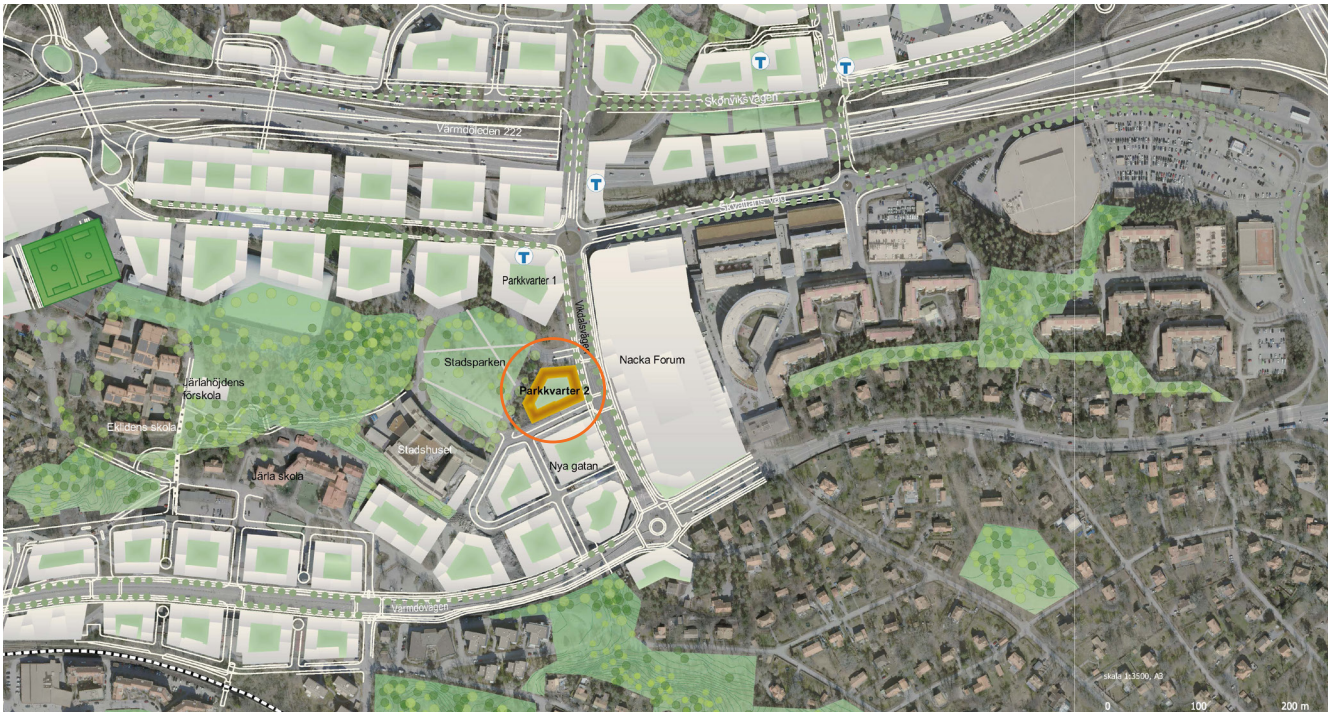
1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden
2. Hållbart resande och mobilitet
3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande
4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen
5. Hållbar avfallshantering och återbruk
6. Anpassning till framtida klimat

GESTALTNING

Centrala Nacka ska präglas av det dynamiska mötet mellan stad och natur, här samsas stads- kvarter med parker, grönska, skog och berg. Gestaltningen ska ta sin utgångspunkt i naturban, med en tydlig urban miljö där Nackas natur står som karaktärsgivare i både form, bevarade landmärken och natur men också som inspiration för gestaltningen av nya mötesplatser och byggnader. Stadsutvecklingen utmanar med innovativa former, erbjuder variation, mångfald och lösningar enligt koncept naturban och Fundamenta med en arkitektonisk hög kvalitet i gedigna material med hög detaljrikedom.

Centrala Nacka har en stadsstruktur där olika skalor möts. Kvarterstrukturer och byggnaders form och höjd varierar, den klättrar likt topografien, stärker de offentliga rummen och stråken samt skapar tillgänglighet till mötesplatser. Byggnaderna har en hög arkitektonisk kvalitet med tydlig identitet, medveten naturban färgsättning, hållbara materialval och en mänsklig skala. Taklandskapet varierar i uttryck och funktion, de gröna takterrasserna samsas med stadsmässiga tak. Byggnaderna stärker stadslivet med aktiva bottenvåningar som interagerar med stadsrummen. Välkomnande entréer till både bostäder och lokaler bidrar till att gaturummet känns tryggt, vackert och levande. Stadens grönska tar plats där byggnaderna möter stadsrummen. Välkommen att läsa mer om gestaltningen för det naturbana konceptet i bilaga på nacka.se/naturbanmarkanvisning





MARKANVISNINGSSOMRÅDET

Nacka bygger stad på västra Sicklaön och utvecklingen i Centrala Nacka är en del av detta. Här planeras bland annat för bostäder med verksamheter i entréväningen, i en tät och blandad naturbana kvarterstruktur.

Markanvisningsområdet Parkkvarter 2 ligger i Centrala Nacka och ingår i stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren. Projektet utgör ett planområde med två bostadskvarter, Parkkvarter 1 (även kallat Discus) och Parkkvarter 2, och omfattar i sin helhet cirka 600 lägenheter och cirka 5 000 kvm BTA lokalyta. Lokaler ska finnas i entréplan och de ska berika området och bidra till ett varierat stadsliv med ett innehåll som exponeras mot den kommande stadsparken och det nya torget som förbinder parken med den nya bebyggelsen. I planområdet ingår även gata och torg.

Parkkvarter 2 avses planläggas för bostadsbebyggelse med lokaler i entréplanet och bedöms omfatta cirka 9 000 kvm ljus BTA bostad respektive cirka 1 000 - 2 400 kvm BTA lokal. All parkering för den tillkommande bebyggelsen ska förläggas under mark inom kvarteret. I den kommande planprocessen önskar kommunen att byggaktören aktivt arbetar med mobilitetsåtgärder för att om möjligt sänka parkeringsbehovet.

Kommunens ambition är att det markanvisade kvarteret ska bli ett av Centrala Nackas karaktärs- och utvecklande kvarter. Kvarteret utgör kopplingen mellan stadsgata och stadspark, som på ett naturligt sätt möter stadsparken, torget, gatorna och människorna.

I närområdet i väster finns Nacka stadshus, den planerade stadsparken, skolor, förskolor, Nacka aula och Nacka gymnasium samt fotbollsplaner, sim- och sporthallar. I söder gränsar området till de nybyggda bostadskvarteren inom Nya Gatan. Inflyttning i dessa kvarter påbörjas under hösten 2021 och kommer vid färdigställandet att erbjuda ett varierat utbud av verksamheter i entréväningarna. Direkt öster om området ligger gallerian Nacka Forum som har ett brett kommersiellt utbud samt ett flertal restauranger, gym, bibliotek, vård med mera. Mellan Nackas nya stadspark och Nacka Forum bildas en plats, ett mindre torg, som får stor betydelse som koppling mellan park och stad och mellan offentliga och kommersiella verksamheter. Platsen ska knyta samman den gröna parken med gallerian och samtidigt omhänderta de flöden som väntas uppstå. Markanvisningsområdet ansluter direkt mot framtida stadsparken, Centrala Nackas gröna lunga och lugna oas, och planerad byggnad inom Parkkvarter 2 utgör därför en del av det naturbana ramverket för parken.

MARKANVISNINGSTÄVLINGENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Tävlingsdeltagare ska lämna ett anbud uttryckt i kronor per kvm ljus BTA bostad samt beskriva tävlingsförslagets hantering av konceptet naturban, genom gestaltning och bidrag till platsens stadsliv. Tävlingsdeltagare ska följa kommunens krav enligt Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, beslutad av kommunfullmäktige i april 2016, se bilaga på [webbplatsen](#) för denna tävling. Programmet är under omarbetning och innehållet kan komma att ändras till dess beslut om tilldelning och markanvisning sker.

Tävlingsbidragen kommer i ett första steg att utvärderas utifrån lämnade anbud uttryckt som

pris i kronor per kvm ljus BTA bostad. De fem bidrag som lämnat högst pris uttryckt i kronor per kvm ljus BTA bostad kommer därefter att utvärderas utifrån bidragens hantering av det naturbana konceptet, genom gestaltning, och bidrag till platsens stadsliv, i kombination med lämnat pris per kvm ljus BTA bostad.

Flera bidrag från samma tävlingsdeltagare beaktas ej. Nedan redovisade antal lägenheter, kvm ljus BTA samt BTA är endast en bedömning, slutlig avgränsning och byggrätt fastställs i detaljplanen för Parkkvarteren.

Typ	Uppskattat antal lägenheter	Uppskattad kvm ljus BTA bostad	Uppskattad kvm BTA lokal	Upplåtelseform
Flerbostadshus i kvarter	90	9 000	1 000 till 2 400	Fri upplåtelseform

Tidplan

- Tävlingsbidrag ska inkomma till kommunen senast fredagen 15 oktober klockan 12:00.
- Kommunen avser att meddela tilldelningsbeslut till den tävlingsdeltagare som lämnat det vinnande bidraget under kvartal 4 2021.
- Ingående och godkännande av markanvisningsavtal träffas kvartal 1 2022.
- Start planläggning kvartal 1 2022, samråd kvartal 4 2022 och antagande kvartal 2 2024.
- Samtliga tider är preliminära.

Tävlingsbidragen ska redovisa följande

- Hur kvarteret med hög arkitektonisk kvalitet och på ett innovativt och nyskapande sätt tolkar konceptet naturban, det dynamiska mötet mellan natur och stad.
- Hur väl byggnaden integrerar växtlighet i gestaltningen på ett varierat, nyskapande och långsiktigt hållbart sätt där årstidsväxlingar kan följas med exempelvis gröna väggar, balkonger, terrasser och tak.
- Hur vegetationsuppbyggnad på förgårdsmark, balkonger, terrasser och tak är tänkt att byggas upp och disponeras för att möjliggöra för hållbar och attraktiv grönska över tid och som medger en effektiv skötsel och drift.

- Redovisa exempel på material av hög kvalitet och hur variation, hållbarhet och nyskapande i kvarteret och byggnaden åstadkoms, i volym, fasad, material, bottenvåningar och tak, där balkonger och terrasser är viktiga för byggnadens uttryck.
- Beskriva hur kvarteret kan bidra till att skapa karaktär och förstärka platsens identitet och stödja ett aktivt naturbant hållbart stadsliv.
- Särskilt redovisa hur byggnadens bottenvåning bidrar till en trygg, inbjudande och upplevelserik miljö året om med förslag på material, detaljutformning som berikar gatumiljön och interagerar med den framtida stadsparken och intilliggande torg.
- Ge exempel på gemensamma mötesplatser, funktioner och tjänster för de boende i kvarteret som bidrar till aktiva bottenvåningar och gårdar.
- Tävlingsdeltagaren ska lämna ett anbud om pris uttryckt som kronor per kvm ljus BTA bostad.

BEDÖMNING

I ett första steg kommer de fem tävlingsbidragen som lämnat högst anbud uttryckt som pris i kronor per kvm ljus BTA bostad att gå vidare, förutsatt att tävlingsförutsättningarna och tillhörande krav är uppfyllda. Därefter kommer de fem tävlingsbidragen att utvärderas utifrån anbudens hantering av det naturbana konceptet genom gestaltning och bidrag till platsens stadsliv i kombination med lämnat pris per kvm ljus BTA bostad. Ett bidrag kan få maximalt 15 anbudspoäng, för-

delat på 5 poäng på pris respektive 10 poäng för det naturbana konceptet. Högst anbud får 5 poäng och näst högst får 4 poäng och så vidare. För det naturbana konceptet ges 10 poäng till det bästa bidraget och därefter kan övriga fyra deltagare tilldelas poäng mellan 1–9. Utvärderingen av den naturbana delen sker genom en sammanvägning av hur väl tävlingsbidraget uppfyller/motsvarar de ovan redovisade första sju punkterna.



TÄVLINGSFÖRFARANDE

Tilldelning och markanvisning

Tilldelning av mark bedöms kunna ske under kvartal 4 2021, förutsatt att beslut fattas av kommunstyrelsen. Resultatet av tävlingen kommer att redovisas, dels i den tjänsteskrivelse som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut, dels på tävlingens hemsida.

Efter beslut om tilldelning upprättas ett markanvisningsavtal med den vinnande byggaktören. Beslut om markanvisningsavtal sker inom ramen för ett inriktningsbeslut som planeras att fattas av kommunstyrelsen preliminärt kvartal 1 2022.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade tävlingsbidrag. Kommunen förbehåller sig även rätt att avbryta tävlingsförfarandet i de fall inkomna bidrag inte motsvarar kommunens förväntningar avseende det naturbana konceptet eller prisnivå. Bidrag som inte följer tävlingsförutsättningarna samt tillhörande krav kommer inte att beaktas. Ingen ersättning för inlämnade bidrag utbetalas. Bidragens gestaltungsförslag garanterar inte utformningen av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.



TÄVLINGEN

Genom att lämna en undertecknad anbudsmall (se bilaga på webbplatsen för denna tävling) inklusive tävlingsbidrag accepterar tävlingsdeltagaren samtliga för denna tävling angivna förutsättningar, styrdokument och planeringsstrategier inklusive bilagor som kommunen hänvisar till i denna inbjudan

eller i kommande avtal. Dessa handlingar finns listade nedan, under rubriken bilagor. Eventuella reservationer ska framgå i bidraget. Inlämnade tävlingsbidrag och bilder/illustrationer får till fullo nyttjas och användas av Nacka kommun.

FORM FÖR REDOVISNING AV TÄVLINGSBIDRAG

- Tävlingsdeltagaren ska, utifrån ovanstående punkter, redovisa och i text resonera kring konceptet naturban och hur byggnaden/projektet genom gestaltning och utformning kan bidra till platsens stadsliv och till ett naturbant Centrala Nacka.
- Tävlingsdeltagaren ska inlämna en ifylld samt av firmatecknare underskriven anbudsmall där priset ska anges uttryckt i kronor per kvm ljus BTA bostad. Bifogas som scannad version i separat fil samt i pappersoriginal.
- Tävlingsdeltagaren ska genom exempelvis referensmaterial redogöra för sin projektidé samt hur den kan genomföras, en enklare volymstudie och skiss/utsnitt på betydelsebärande delar och/eller detaljer som beskriver kvarterets naturbana kvaliteter samt med förklarande text redovisa förslaget.

GRANSKNINGSRÅD

Stadsutvecklingsdirektör Katarina Wählin Alm
Stadsarkitekt Nina Åman
Plansamordnare/planarkitekt Anna Ellare
Landskapsarkitekt Helena Jeppsson
Projektledare Maria Holmström
Projektchef Christina Gerremo
Miljöchef Per Enarsson
Näringslivsdirektör Anders Börjesson

FORMALIA TÄVLINGSBIDRAG

Nedanstående ska bifogas tävlingsbidraget för att det ska beaktas. Saknas nedanstående kommer bidraget att förkastas.

- Uppgift om tävlingsdeltagarens tillika bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- En kortfattad beskrivning av bolagets verksamhetsmodell, hållbarhets- och klimatarbete och långsiktiga vision.
- En redogörelse som sammanfattar tävlingsdeltagarens ambitionsnivå för att bidra till kommunens miljö- och klimatambitioner utifrån de strategiska inriktningarna (se sid 5). Redogörelsen ska bestå av 1-3 beskrivande punkter under vardera strategisk inriktning, dock maximalt 12 punkter.
- En kortfattad sammanställning av senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år. En så kallad byggherrekontroll kommer att utföras inför tilldelningsbeslut.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid markanvisningstävling och avtalstecknande med kommunen samt kopia av ID-handling för de personer som tecknar bolaget.
- Registreringsbevis för det bolag som deltar i tävlingen samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader). Det bolag som deltar i tävlingen är det bolag med vilket kommunen kommer att teckna ett markanvisningsavtal med.

Ekonomiska förutsättningar

Anbudsnivån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i entréväningen, som enligt kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål, åsätts ett fast pris om 4 000 kr/kvm BTA lokal. Prisnivå för andra ytor om dessa blir aktuella, exempelvis bokaler, prissätts i ett senare skede.

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.

Anbud ska anges i prisnivå 15 oktober 2021 (värdetidpunkten).

Tävlingsdeltagaren tillika exploatören står löpande för sin andel av samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för det kommande planarbetet och för att ett markgenomförandeavtal ska kunna träffas mellan exploatören och kommunen.

Inlämning av tävlingsbidrag

- Tävlingsbidragen inlämnas på en USB-sticka i en samlad pdf-fil till Nacka kommuns reception, där de ankomststämplas. Inlämning via post är inte tillåtet.
- Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13. Stadshusets öppettider framgår av Nackas webbplats: nacka.se
- Bidragen ska märkas: Markanvisningstävling Parkkvarter 2, Exploateringsenheten Nacka stad, Nacka kommun, KFKS 2019/631
- Bidragen ska vara inlämnade till receptionen senast: fredagen 15 oktober klockan 12:00.

Inbjudan och samtliga bilagor till markanvisningstävlingen finns samlade på tävlingens webbplats: nacka.se/naturbanmarkanvisning

Kontakt

Välkommen att ställa frågor rörande markanvisningstävlingen till: parkkvarteren@nacka.se

Kommunen kommer att finnas tillgänglig för frågor under tävlingsperioden. Frågor och svar samt eventuell kompletterande information kommer att publiceras på tävlingens webbsida. Respektive tävlingsdeltagare är ansvarig för att ta del av information.

Välkommen med ert bidrag!



BILAGOR

Följande bilagor anger förutsättningar för markanvisningen:

Bilagorna finns på: nacka.se/naturbanmarkanvisning

- Folder naturban gestaltning
- Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen
- Miljöprogram 2016–2030
- Start-PM 2019-08-28
- Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
- Detaljplaneprogram Centrala Nacka 2015
- Utvecklad strukturplan Nacka stad 2016
- Dagvattenstrategi 2018
- Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats
- Grönytefaktor Nacka stad 2018
- Beräkningsmall grönytefaktor Nacka stad v2

- Avfallsplan 2021–2026
- Teknisk handbok avfall 2018
- Tekniska handbok Nacka kommun
- Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi Nacka stad
- Definition ljus BTA
- Rekommenderade parkeringstal för bostäder 2016
- Beräkningsmall parkeringstal
- Anbudsmall
- Primärkarta med markerat område pdf
- Primärkarta med markerat område dwg
- Primärkarta med markerat område och ortofoto pdf
- Primärkarta med markerat område och ortofoto dwg
- Höjddata dwg



MEJLA OSS DINA FRÅGOR:
parkkvarteren@nacka.se

TÄVLINGSHANDLINGAR HITTAR DU HÄR:
nacka.se/naturbanmarkanvisning