



INBJUDAN TILL ANBUDSTÄVLING
Anbud lämnas in senast 22 oktober 2025

TALLDUNGEN ORMINGEN CENTRUM

Anbudstävling med fokus på karaktär och identitet.

INNEHÅLL

- 3 TALLDUNGEN, ORMINGE CENTRUM I NACKA KOMMUN
- 5 ANBUDSTÄVLING – FÖRUTSÄTTNINGAR
- 6 DETALJPLAN
- 8 VA, DAGVATTEN OCH AVFALL
- 10 EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR
- 11 ANBUDSTÄVLING OCH UNDERLAG



Flygfoto från 2024 över Orminge med omnejd. Anbudsområdet är markerat med cirkel.

TALLDUNGEN, ORMINGE CENTRUM I NACKA KOMMUN

Anbudstävling med fokus på karaktär och identitet

VÄLKOMMEN

I nordöstra Nacka utgör Orminge både det lokala centrumet för kommundelen Boo och en central knutpunkt för kollektivtrafiken. Området präglas av en blandning av villor, småhus och flerfamiljshus. Här finns också skolor, förskolor samt goda möjligheter till friluftsliv och idrott. Runt centrum breder gröna områden, sjöar och natur ut sig.

Orminge centrum invigdes 1971 och rymmer idag en galleria som, tillsammans med övriga verksamheter, erbjuder ett brett utbud av både kommersiell och offentlig service. På kort promenadavstånd ligger Centrala parken med sina gångstråk och lekplatser, där också Ormingekarnevalen – årets stora folkfest – äger rum. Även Sarvträsk ligger nära centrum och skapar ett uppskattat vattenrum i direkt anslutning till området. Ett rikt kultur- och föreningsliv präglar Orminge, och Ormingeandan är ett uttryck för en stark identitet.

ANBUDSOMRÅDET

Kvarteret Talldungen är en del av programområdet för Orminge centrum och omfattas av en lagakraftvunnen detaljplan som reglerar byggrätten. Området ligger i hjärtat av centrum, med direkt närhet till både kommersiell och offentlig service, Centrala parken samt bussförbindelser mot Stockholm och Värmdö. I dagsläget används delar av marken för en tillfällig bussterminal och etableringsytor, men framöver kommer busstrafik-

en genom Orminge även att kunna knytas direkt till Centrala Nacka med tunnelbaneanslutning.

Området idag

Orminge centrum ligger i anslutning till en nord-sydlig dalgång som för omkring 300 år sedan utgjorde en långsträckt våtmark med avrinning mot sydväst. Idag är centrumområdet huvudsakligen flackt, med bebyggelse som anpassats till de naturliga höjdskillnaderna.

Från Värmdöleden sträcker sig Mensättravägen, den stora huvudgatan som passerar Orminge centrum, norr ut. Från Mensättravägen, via den nya förlängningen av Utövägen, når man Kanholmsvägen och centrumområdet. Kvarteret avgränsas av Mensättravägen och en ny lokalgata i öster, Utövägen i söder, Kanholmsvägen i väster samt ett mindre parkområde i norr.

Längs Kanholmsvägen färdigställs snart en permanent bussgata som blir en central knutpunkt för kollektivtrafikresenärer med direktbussar in till Slussen och framtida tunnelbana vid Centrala Nacka. I det angränsande parkområdet finns ett gång- och cykelstråk som förbinder östra och västra Orminge genom snedkabelbron, ett av Orminges mest välkända landmärken.

Markområdet har tidigare fungerat som infartsparkering. Idag används platsen både som omstigningspunkt för bussar och som etableringsområde för Nacka kommuns entreprenader.



Ett rikt kultur- och föreningsliv präglar Orminge, och Ormingeandan är ett uttryck för en stark identitet."



Vy från snedkabelbron mot sydväst. Befintlig parkmark i blickfång och den tillfälliga bussterminalen i bakgrunden. Ett parti äldre tallar bidrar med ett naturligt inslag av grön karaktär till centrum.



Området imorgon

Kvarteret Talldungen har en central placering längs ett viktigt huvudstråk i centrum. Enligt detaljplanen ska kvarteret utformas som ett halvslutet kvarter runt en gård som öppnar upp mot angränsande naturmark, med byggnader anpassade efter topografin. Byggrätten tillåter byggnader med 5–8 våningar, där det översta planet delvis är indraget från gatan för att minska den upplevda skalan. Bottenplanen kan inrymma verksamhetslokaler, vilket bidrar till ett attraktivt och levande stadsrum.

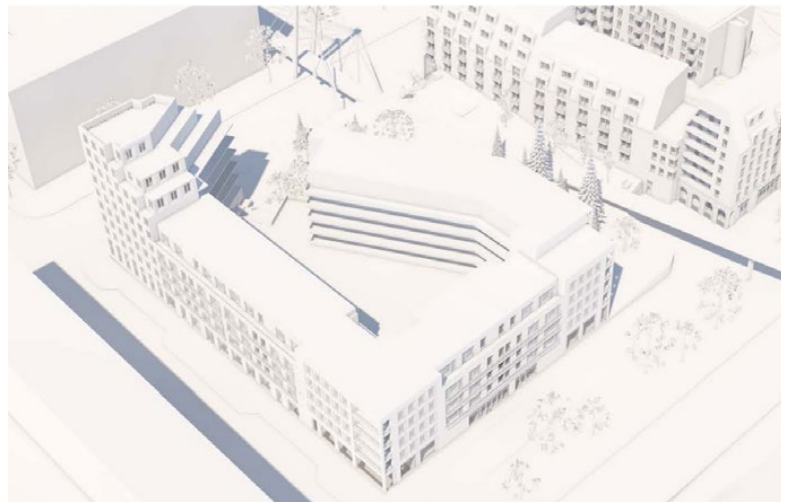
Detaljplanen medger cirka 10 000 m² ljus BTA bostäder och därutöver cirka 500 m² LOA.

ORMINGE UTVECKLAS

I och kring Orminge pågår flera stadsbyggnadsprojekt som tillsammans väntas ge cirka 3 000 nya bostäder. I centrumområdet bygger för närvarande Elisby Fastigheter, Arwidsro och Svea Fastigheter nya bostadskvarter. Inom de närmaste åren planerar även Rikshem, Coeli och en bostadsrättsförening att starta byggnation där laga kraftvunna detaljplaner finns. Inför sommaren fick detaljplanen Södra Kanholmsvägen politiskt startbesked, med mål om cirka 400 nya bostäder. Dessutom planeras inom något år en detaljplan för själva centrumhuset.

Utanför Orminge centrums direkta område pågår även planering för nya bostäder. Detaljplanen Volten har nyligen vunnit laga kraft och möjliggör 47 nya radhus. Utöver detta finns ytterligare planer i detaljplaneskedet som kan ge cirka 500 nya lägenheter eller radhus.

För att få en bra överblick över pågående stadsbyggnadsprojekt [finns en karta framtagen](#) att ta del av här. Man kan även titta in på projektsidan på kommunens webb. [Orminges alla stadsbyggnadsprojekt finns representerade via projektsidan.](#)



Konceptuell illustration – Volymskiss över kvarteret Talldungen snett ovanifrån. Vy mot nordväst. Källa: Brunnberg & Forshed.



Anbudsområdet inringat i gult.



Del av Orminges ursprungliga bebyggelse från 1970-talet.

ANBUDSTÄVLING – FÖRUTSÄTTNINGAR

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2018) anges en stadsbyggnadsstrategi som området berörs av:

- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse Bm4, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. Gällande översiktsplan är aktuell i de delen som är relevant för detaljplanen.

En ny översiktsplan är under framtagande. I översiktsplanens granskningsversion anges fyra tematiska utvecklingsinriktningar. Projektområdet ingår i utvecklingsinriktningen "karaktärsfulla lokalsamhällen" och i målbilden för karaktärsfulla lokalsamhällen anges: Här möjliggörs för förstärkta lokala centrum som erbjuder service och mötesplatser till de närboende, samtidigt som de lokala karaktärerna bevaras. Projektets syfte bedöms vara förenligt även med nya översiktsplanen.

DETALJPLANEPROGRAM

För Orminge centrum finns ett detaljplaneprogram som antogs av kommunfullmäktige 2015. Programmets mål för Orminge centrum är:

- 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.

För att uppnå målen föreslår programmet olika strategier som kan möjliggöras genom stadsutveckling. Bland annat:

- Centrumområdet knyts ihop och förtätas. Fler bostäder och lokaler för verksamheter.
- Byggnader med arkitektonisk kvalitet som skapar mervärden för det offentliga rummet. Bottenvåningar med detaljrikedom som berikar gatumiljön.
- Förbättrad orienterbarhet i hela centrum, med trygga, väl upplysta gång- och cykelvägar och effektiv infartsparkering.
- Mer utrymme för service och handel, kultur- och föreningsliv. Fler mötesplatser för upplevelser och umgänge.

”

Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande.”

- Levande och inbjudande gemensamma platser. Enkelt att nå omgivande park och natur.

DETALJPLAN

Kvarteret Tälldungen omfattas av detaljplan Knutpunkten som vann laga kraft 2021, se bilaga 1 – *Detaljplan Knutpunkten pdf*, och bilaga 2 – *Detaljplan knutpunkten dwg*. [Mer information om detaljplanen och övriga plandokument finns på projektets hemsida, nacka.se/knutpunkten](https://www.nacka.se/knutpunkten)

GESTALTNING OCH UTFORMNING

För att stärka Orminge centrums lokala karaktär har ett gestaltungsprogram för offentliga rum samt ett översiktligt gestaltungsprogram för bebyggelse tagits fram. Dessa översiktliga planeringsdokument har legat till grund för framtaget gestaltungsprogram för detaljplan Knutpunkten. För ny bebyggelse regleras gestaltungsprinciper med utformningsbestämmelse på plankartan. Gestaltungsprinciperna syftar till att ny bebyggelse ska utformas som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet. Gestaltungsprinciperna reglerar ett enhetligt uttryck för ett antal arkitektoniska element och möjliggör för variation i övriga element.

Enligt de översiktliga gestaltungsriktlinjerna föreslås en färgpalett för att ge identitet och platsbyggnad till centrumområdet. Färgpaletten innehåller de lekfulla färgtonerna som finns i området med komplement av lugnare färgtoner som kan användas på större fasadpartier. Vidare föreslås ett enhetligt typsnitt för numrering av fasader.

Materialval bör präglas av en medveten bearbetning och omsorg. Medveten bearbetning och omsorg kan skapas med struktur i material, omsorgsfulla detaljer eller djupverkan i fasad. Material bör väljas som åldras med värdighet och patina. Betong, cortenplåt samt plåt bör undvikas på större fasadytor. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara en del av en medveten gestaltning. En medveten gestaltning kan skapas med repetitiva mönster eller andra arkitektoniska uttryck. Bostadsentréer mot Kanholmsvägen ska utföras indragna från gräns mot gata för att bidra till en halvprivat zon och bidra till djupverkan i fasad. Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild

omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet för att bidra till en varierad gatumiljö. Sockelvåning mot gatumark ska vara förhöjd till minst 4,5 meter över gatunivå för att tillåta rymliga lokaler och entréer samt ge fina proportioner åt fasaderna.

Gestaltungsprinciper

- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara en del av en medveten gestaltning.
- Bostadsentréer mot Kanholmsvägen, Utövägen och Edövägen ska utföras indragna från gräns mot gata.
- Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet för att bidra till en varierad gatumiljö.
- Sockelvåning mot Kanholmsvägen, Utövägen och Edövägen ska vara förhöjd till minst 4,5 meter över gatunivå.
- Större fasadpartier ska ha fasadmaterialets naturliga färg, alternativt färgsättas med angivna basfärger.
- Angivna accentfärger ska användas för utvalda detaljer i fasad (såsom fönsterkarmar, räcken, entrépartier och smidesdetaljer).
- Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge i angivna accentfärger.



Illustration ur gestaltungsprogram. Färgpalett för ny bebyggelse i Orminge centrum.

0123456789
Typsnitt Orminge

Särskilda krav vid allmän plats

Kvarteret omsluts av gatumark som kommer utgöra allmän plats. För att säkra en god tillgänglighet och tillgodose krav från drift och skötsel av gatuum som omfattas av allmän plats gäller följande krav:

- Utåtgående dörrar tillåts inte i markplan (undantag för avfallsutrymmen såsom miljörum)
- Utkragande byggnadsdelar över allmän plats (GATA 1 – Utövägen och GATA 2 Kanholmsvägen) ska ha en minsta frihöjd om 4,5 meter över gata.
- Utkragande byggnadsdelar över allmän plats (NATUR) ska ha en minsta frihöjd om 2,8 meter över gata.

HÅLLBAR STADSBYGGNAD

För ett hållbart stadsbyggande välkomnar Nacka kommun aktörer som prioriterar miljöaspekter i de bostadsprojekt som utvecklas i kommunen. I bilaga 3 – *Miljökontrakt*, finns det grundläggande miljökrav som ska följas för kvarter Talldungen och hur miljöarbetet ska bedrivas under byggskedet. Bilagan kommer finnas med i markgenomförandeavtalet. Bland annat regleras att en grönytefaktor om 0,6 ska tillämpas i projektet, se bilaga 4 – *Grönytefaktor*. I projekt där markanvisningen sker innan detaljplanen är färdig har kommunen ett arbetssätt som kallas Miljö- och klimatambitioner. Dessa används för att tillsammans hitta lämpliga miljöåtgärder utöver de som presenterats i samband med markanvisningen, läs mer i bilaga 6 – *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen*.

I det här projektet finns inte samma möjlighet då markanvisningen sker genom en snabbare process. Kommunen ser ändå positivt på att ett motsvarande ambitiöst miljöarbete används och presenteras i tävlingsbidraget.

Klimat

Klimatavtryck ska bedömas utifrån CO₂ e/m² BTA för nyproduktion enligt Klimatarena Stockholms kriterier. En preliminär klimatberäkning ska sedan lämnas in i samband med Nacka kommuns proaktiva bygglovsprocess inför kommande bygglovsansökan samt vid inlämnande av slutbesked.

Social hållbarhet

Detaljplanearbetet har bland annat utgått ifrån hållbarhetsmålet ”Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser”. Inom det nya kvarteret Talldungen kan ett funktionsblandat kvarter med verksamhetslokaler i bottenvåningen möjliggöras. Kvarteret ska utformas med arkitektonisk kvalitet som ökar områdets attraktivitet och berikar centrummiljön och därmed bidra till en ökad upplevelse av trygghet i centrumområdet. En viktig aspekt är hur kvarteret utformas gentemot angränsande park- och naturmark strax norr om kvarteret.

PARKERING OCH TRAFIK

För centrumområdet har kapacitetshöjande åtgärder genomförts, bland annat nya cirkulationsplatser och en ny infart till centrum. Syftet är att möta det ökade behovet av trafikflöden i ett omvandlat centrum med fler och förändrade trafikrörelser.

All bil- och cykelparkering för boende ska ske inom kvarter Talldungen. Parkeringstal för bostäder beräknas med hjälp av bilaga 7 – [Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka kommun](#), där exploatören själv väljer ambitionsnivå för gröna parkeringstal för att beräkna det situationsanpassade parkeringstalet. Som stöd för beräkningen finns en excel-fil där man kan skriva in aktuella siffror för projektet så beräknar excel-filen fram ett parkeringstal, [excel-filen kan laddas ned här](#).

Enligt bilaga 3 – *Miljökontrakt* finns det krav på att det ska finnas möjlighet att ladda mindre elfordon såsom elcykel, elmoped vid cykelrum eller cykelställ som är låsbara för dessa fordon. Vidare ska minst 20% av boendeparkeringsplatserna för bil ha laddpunkter anpassade för elbil.

Då kvarter Talldungen angränsar till ett parkområde samt en bussgata (del av Kanholmsvägen) kan kvarteret bara trafikförsörjas från Utövägen samt lokalgata öster om kvarteret.

Verksamheternas behov av parkering ska lösas inom kvarteret. Transporter och leveranser till verksamheter är tänkt att försörjas via Utövägen.



Kvarteret ska utformas med arkitektonisk kvalitet"

VA, 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 har till stora delar byggts ut inom Orminge centrum för den nya utvecklingen. Kvarter Talldungen har försetts med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter) för de vattentjänster som behövs och är lokaliserade i hörnet mot Utövägen och Kanholmsvägen.

En tidigare huvudvattenledning löper idag genom kvarter Talldungen och är idag fränkopplad från nätet.

Brandvattenförsörjning är inte planerad till kvarteret. Eventuella sprinkler kan lösas genom egen tank till fastigheten. Vid behov sker samråd om detta med NVOA.

Dagvattenfördröjande och renande åtgärder ska utföras inom kvartersmarken enligt bilaga 9 - [Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats](#)¹⁾ innan anslutning sker till allmänt dagvattennät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt som är möjligt. Dagvattenlösningarna ska vara kreativa och hållbara lösningar för att till exempel synliggöra dagvattnet i området.

Översiktliga dagvattenutredningar har tagits fram i detaljplaneskedet, se bilaga 10 - [Dagvattenhantering inom Orminge centrum](#), och bilaga 11 - [Dagvattenhantering kvarter Knutpunkten](#).

En dagvattenutredning behöver även tas fram för kvarteret inför bygglovet. Enligt planbestämmelserna ska gården i huvudsak utformas för rening och fördröjning av dagvatten samt att dagvattenåtgärderna ska kunna hantera minst ett 10 mm regn, vilket är i enlighet med kommunens anvisningar för dagvatten.

Fördröjningsbehovet ska räknas utifrån kommunen riktlinjer och enligt Svenskt vatten P110. Se vidare bilaga 3 - *Miljökontrakt*, där skrivningar om dagvatten och skyfallshantering finns. Det är viktigt att skyfallshanteringen samordnas med kommunen, så att regnvatten från kvarteret kan ledas ut på lämpliga allmänna ytor.

Kvarteret ska också utformas för att kunna hantera vatten vid naturliga översvämningar upp till angivna nivåer, enligt planbestämmelserna. Detta är särskilt viktigt eftersom Kanholmsvägen är utsedd som flödesväg vid skyfall.

Samtliga bostäder inom kvarteret ska ha möjlighet till avfallsinsamling i enlighet med Nacka vatten och avfalls tekniska handbok för avfall, se bilaga 12 - [Teknisk handbok för avfallshantering](#), Nacka kommuns avfallsplan, se bilaga 13 och läs mer om [Avfallsplan](#) samt bilaga 3 - *Miljökontrakt*.

Från och med 1 januari 2027 ska kommunen samla in förpackningsavfall direkt vid fastigheten. Det innebär att det måste finnas ytor för insamling av papper, plast, metall samt färgat och ofärgat glas. Det ska även finnas plats för restavfall och matavfall, och gärna även för returpapper.

GEOTEKNIK OCH MARKFÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning har genomförts för ett område där kvarteret Talldungen ingår med syftet att ge underlag för en bedömning av genomförbarhet samt underlag för kostnadsbedömningar. Den geotekniska undersökningen kompletterar en markteknisk undersökningsrapport för ett större område inom Orminge centrum. Läs mer om detta i *PM Geoteknik* i bilaga 13. I bilaga 14 finns information om kommunens *Markteknisk undersökningsrapport*.

Som i många stadsmiljöer finns föroreningsproblematik inom detaljplaneområdet och i övriga närområdet i Orminge centrum. Miljötekniska utredningar har utförts vilket framgår av planhandlingarna och Miljöredovisningen som är ett underlag till detaljplanen. Föroreningar har påträffats i jord och grundvatten i närområdet. Vid en av grundvattenprovpunkterna (norr om Hantverkshuset) har låg halt av klorerade klorväten påvisats från en tidigare kemtvätsverksamhet. Klorerade kolväten har dock inte påvisats i de porgas- eller jordprover som har utförts.

En administrativ planbestämmelse avseende förorenad mark anger att tillsynsmyndigheten ska ha godkänt avhjälpandeåtgärder innan bygglov kan ges vilket innebär att det ska finnas en åtgärdsplan för eventuella avhjälpandeåtgärder som ska godkännas av tillsynsmyndigheten innan bygglov kan ges.

¹⁾ Mer information om hur [Dagvatten ska hanteras i Nacka kommun finns på nacka.se](#).



Konst i Orminge, Samuel Salcedo – Minnen och Dekormakarna – Silverladyn på bild till höger

Kommande exploatör svarar för alla kostnader förknippade med hantering och att avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Kommande exploatör svarar för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Kommunen svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

Kommande exploatör svarar för att hantera eventuella befintliga anläggningar inom kvarteret. Inom kvarteret är det känt att det finns en tidigare huvudvattenledning som idag är fränkopplad.

BULLER

Kvarteret är utsatt för buller från busstrafik, parkeringsplats samt verksamhetsbuller från panncentral och Centrumhuset. Med avseende på den sammanlagda bullersituationen inklusive bussstrafiken behöver bostäderna delvis följa ljudklass A samt följa övriga planbestämmelser avseende trafik- och verksamhetsbuller för att uppnå en ljudmiljö av bra kvalitet för de boende.

RISK

Strax öster om kvarteret ligger Mensättravägen som utgör sekundärled för farligt gods. Detaljplanen är utformad med planbestämmelser avseende riskreducerande åtgärder vilket innebär att byggnader ska utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Mensättravägen.

PROAKTIV BYGGLOVSPROCESS

Kommunen arbetar med en proaktiv bygglovsprocess vilket innebär att vinnaren kommer, innan formell bygglovsansökan, samråda med kommunen om att bebyggelseförslaget är förenligt med

relevanta kriterier kopplade till exempel gestaltning, grönytefaktor, anslutning mot allmän plats. Vinnande tävlingsdeltagare åtar sig att följa denna process.

BYGGNADSSKYLDIGHET

I markgenomförandeavtalet förutsätts att startbesked ska ha givits till byggnation inom två år från tillträdesdagen samt att slutbesked ska ha givits inom tre år från erhållet startbesked.

KONSTEN ATT SKAPA STAD

Med utgångspunkt i visionen för Nackas stadsutveckling, "Nära och nyskapande", arbetar kommunen aktivt med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg i alla faser av stadsutvecklingen. För att vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och agera när vi skapar nya miljöer. Målet är att bygga attraktiva och levande miljöer där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när områdena är färdigbyggda. Så vill vi arbeta även i Orminge, där både boende och aktörer ska kunna delta och påverka utvecklingen. Vi vill att stolthet och engagemang ska prägla hela processen.

Vi förväntar oss att exploatörer och entreprenörer tar till sig kommunens ambition att levandegöra Orminge på ett nyskapande sätt, och att de driver och finansierar en utvecklingsprocess som från start inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens.

Den del av projektområdet som ligger längs södra Kanholmsvägen har en central placering i Orminge centrum, vid ett viktigt huvudstråk. Denna plats bör särskilt användas som utgångspunkt för aktiviteter inom "Konsten att skapa stad", vilket kan bidra till att stärka platskänslan och det lokala uttrycket i centrummiljön.

[Läs mer om Konsten att skapa stad på Nacka kommuns hemsida.](#)

”

Vi vill att stolthet och engagemang ska prägla hela processen.”

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostäderna inom anbudsområdet föreslås ha fri upplåtelseform och marken ska överlåtas till den vinnande tävlingsdeltagaren.

Exploateringsersättning för allmänna anläggningar, detaljplan och fastighetsbildning bekostas av kommunen. Resterande kostnader förknippande med exploateringen bekostas av exploatören.

Anbudsnivån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen, som enligt kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål, åsätts ett fast pris om 3 000 kronor per kvadratmeter BTA lokal. Prisnivå för andra ytor, om dessa blir aktuella, 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 oktober 2025.

Med månatligt genomsnittspris ovan avses tre månaders glidande medelvärde.

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

Ingen ersättning för inlämnade tävlingsbidrag utbetalas.

Grundkrav på ekonomisk genomförbarhet

Tävlingsdeltagaren ska redovisa att de deltagit i och genomfört komplexa projekt som krävt god samordning och samverkan med till exempel andra byggaktörer, fastighetsägare och myndigheter.

Kommunen kommer att genomföra en ekonomisk prövning av föreslagen tävlingsvinnare vilket innebär att kommunen kommer göra en kreditprövning samt bedömma till exempel att tävlingsvinnaren är registrerad för f-skattsedel, har auktoriserad revisor. Observera att kommunen kan komma att begära utdrag ur belstningsregister för ledande företrädare för bolaget.

GENOMFÖRANDE

Eftersom kommunens entreprenadarbeten är färdigprojekterade kommer den vinnande anbudslämnaren få anpassa sin bebyggelse efter projekterad och utbyggd allmän plats. Om behov av ändring av kommunens allmänna plats krävs kommer anbudsvinnaren att få ersätta kommunens merkostnader för sådant.

Tillträde till fastigheten Orminge 53:9, kvarter Talldungen, kommer att ske i november 2026. Samordning mellan vinnande anbudsgivare och övriga byggaktörer samt kommunens entreprenör kommer krävas.



Orminge Karneval har genomförts varje år sedan starten 1980 och är både välbesökt och populär.

ANBUDSTÄVLING

TIDPLAN

Den 10 september, utskick av inbjudan till anbudstävling.

Sista inlämningsdag för anbudstävling den 22 oktober klockan 23:59.

Frågor besvaras under perioden 10 september–15 oktober.

Beslut om tilldelning samt markgenomförandeavtal inklusive marköverlåtelseavtal sker under kvartal ett, 2026.

Tillträde till kvarter Tallungen sker i november 2026

Genom att lämna ett undertecknat tävlingsbidrag accepterar tävlingsdeltagaren samtliga angivna förutsättningar. Förutsättningarna beskrivs i den här inbjudan med bilagor.

Samtliga tider är preliminära.

BEDÖMNING

Bedömning av inlämnade anbud görs enligt följande modell och bedömningskriterier:

1. Genomförbarhet – förmåga att kunna genomföra projektet i enlighet med beslut om anbudstävling, bilaga 22. Om kommunen bedömer att anbudslämnarens anbud inte är genomförbart kommer anbudet att förkastas.
2. Pris, klimatavtryck och gestaltning där pris viktas 60%, klimatavtryck 20% och gestaltning 20%.

Pris utvärderas efter den aktör med högst pris per ljust BTA bostad. Pris för kvadratmeter BTA lokal är ett fast pris om 3 000 kr per kvadratmeter BTA lokal för att förenkla utvärderingen och jämförbarheten mellan tävlingsbidragen. I sammanhanget ska nämnas att lokaler är en avgränsad del av anbudsområdets byggrätt varför det föreslås att priset på bostäder ska vara styrande vid utvärderingen.

Klimatavtryck utvärderas efter den aktör med lägst antal kg CO₂ e/m² BTA som anbudslämnarens bebyggelse kommer att ge upphov till.

Gestaltning kommer utvärderas utifrån hur förslaget tillför nya arkitektoniska och estetiska kvaliteter som bidrar till att Orminge upplevs som ett attraktivt, trivsamt och tilltalande område.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningsskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.

Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas.

TILLDELNING OCH MARKGENOMFÖRANDEAVTAL

Inför politiskt beslut om tilldelning kommer kommunen att kontakta vinnande anbudslämnare och färdigställa markgenomförande- samt överlåtelseavtal, se bilaga 16 och 17. Tilldelning sker genom att markgenomförande- och överlåtelseavtal tecknas mellan parterna. Markgenomförandeavtalet är ett bindande avtal som reglerar förutsättningar för ansvar och genomförande av detaljplanen. Överlåtelseavtalet är bindande och reglerar villkoren för marköverlåtelsen. När politiskt beslut om tilldelning samt avtal fattas kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i en tjänsteskrivelse, dels på tävlingens webbplats.

TÄVLINGSBIDRAG

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

Utvärderingskriterier

- Ifylld anbudsmall enligt bilaga 18 med angivet anbudsbelopp för bostäder i kronor per kvadratmeter ljus BTA.
- En kort beskrivning av bebyggelseförslaget som tillsammans med volymskiss, situationsplan, sektionsritning, ett typplan per våningsplan, illustrationer samt ett gestaltningskoncept redovisar hur anbudslämnaren uppfyller förutsättningarna gällande gestaltning beskrivna i denna inbjudan och bland annat de olika funktionerna, volymuppdelning, tänkta entréer, trafikangörning, in- och utfarter.
- Redovisning av byggnadens klimatpåverkan, CO₂ e/m² BTA för nyproduktion enligt Klimatarena Stockholms beräkningsanvisningar. I redovisningen ska ingå en kort beskrivning av hur angiven klimatprestanda ska uppnås.

Grundkrav

- Redovisning av hur tävlingsbidraget uppfyller grönytefaktor.
- Tre referensprojekt som stödjer att de har förmåga att genomföra projekt av motsvarande omfattning och komplexitet. Två av referensprojekten måste vara genomförda. Ett av de genomförda projekten måste vara ett komplext projekt över lång tid som krävt god samordning med andra aktörer såsom andra byggaktörer, fastighetsägare och myndigheter. I beskrivning av referens för det komplexa projektet ska det framgå på vilket sätt projektet har krävt god samverkan och samordning.
- Uppgift om tävlingsdeltagarens tillika bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- En kortfattad beskrivning av bolagets verksamhetsmodell, hållbarhets- och klimatarbete, långsiktiga vision samt hur arbetet utgår från kommunens klimat- och miljöprogram, som går att läsa om här: [kommunens klimat- och miljöprogram](#)
- En kortfattad sammanställning av senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år.
- Registreringsbevis för det bolag som deltar i tävlingen samt redovisning av 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 markgenomförandeavtal med.



Orminge Karneval har varje år olika teman för karnevalståget som går genom centrum och Centrala parken.

BILAGOR

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Detaljplan Knutpunkten.pdf 2. Detaljplan Knutpunkten.dwg 3. Miljökontrakt 4. Grönytefaktor 5. Beräkningsmall grönytefaktor 6. Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen 7. Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka kommun 8. P-snurra för parkeringstal i Nacka 9. Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats 10. Dagvattenhantering inom Orminge centrum 11. Dagvattenhantering kvarter Knutpunkten 12. Teknisk handbok för avfallshantering 13. Avfallsplan | <ol style="list-style-type: none"> 14. PM Geoteknik 15. Markteknisk undersökningsrapport 16. Markgenomförandavtal 17. Överlåtelseavtal 18. Anbudsmall 19. Klimat- och miljöprogram 20. Program för markanvändning 21. Grundkarta 22. Beslut om anbudstävling 2025-09-01, tjänsteskrivelse och beslutsprotokoll. |
|--|--|

ÖVRIG INFORMATION OCH KONTAKT

Välkommen att ställa frågor rörande anbudstävlingen till:
talldungen@nacka.se

Kommunen kommer att finnas tillgänglig för frågor under anbudssperioden 10 september–15 oktober 2025. Frågor och svar samt eventuell kompletterande information kommer att publiceras på tävlingens webbsida. Respektive anbudsgivare är ansvarig för att ta del av information.

Inbjudan och samtliga bilagor till anbudstävlingen finns samlade på tävlingens webbplats:
nacka.se/Talldungen

Stadsbyggnadsprojektets webbplats är
nacka.se/knutpunkten

Anbudet skickas via Nacka kommuns e-tjänst,
<https://digitalatjanster.nacka.se/Talldungen>

Välkommen med ert bidrag!



INBJUDAN OCH BILAGOR:
nacka.se/Talldungen