

INBJUDAN TILL MARKANVISNINGSTÄVLING
Markanvisningstävlingen startar 2 november, 2026

FLÄDERVÄGEN

En markanvisningstävling för radhus eller småhus i Älta – attraktivt beläget mellan natur och stadsliv, med närhet till service, centrum och kollektivtrafik.

Markanvisningstävlingen
Tävling med prekvalificering på pris.
Därefter tävling utifrån pris,
gestaltning och klimatpåverkan.

NACKA KOMMUN

INNEHÅLL

3 FLÄDERVÄGEN, ÄLTA I NACKA KOMMUN
5 PROJEKT FLÄDERVÄGEN
7 MARKANVISNINGSTÄVLING
12 UTVÄRDERING OCH INLÄMNING
16 BILAGOR



Figur 1. Röd markering visar markanvisningsområdets preliminära avgränsning. Den mindre kartan nedan visar var i kommunen området ligger.

FLÄDERVÄGEN, ÄLTA
I NACKA KOMMUN

VÄLKOMMEN

Nu bjuder Nacka kommun in till en markanvisningstävling för radhus och/eller småhus i ett kollektivtrafik- och centrumnära område inom stadsbyggnadsprojektet Flädervägen. Projektet är en del av utvecklingen i Älta som genomgår en stor omvandling med ett nytt, levande centrum och nya bostäder i nära kontakt med både natur, sjö och stad. Nya Älta centrumkvarter får butiker, caféer och service i gatuplan, vilket skapar en trygg och trivsam atmosfär. Skolor och förskolor utvecklas för framtida behov, och grönstrukturen bevaras och utvecklas. Älta har stark lokal identitet och här växer en plats fram för livskvalitet, hållbarhet och gemenskap.



Utvärdering sker i två steg

Steg ett:
Prekvalificering på pris samt uppfyllda grundkrav.

- Pris
- Ekonomisk genomförbarhet
- Projektidé
- Referensprojekt
- Hållbarhetsarbete

Steg två:
Utvärdering på:

- Pris (pris från steg ett, med möjlighet till justering om högst ±10 %)
- Gestaltning
- Klimatpåverkan
- Genomförandeplan
- Grundkrav

”

Projektet är en del av Ältas utveckling, med ett nytt levande centrum, nya bostäder nära natur, sjö och stad."



Figur 2. Spontanidrottsytan upp mot skolbyggnaderna.

OMRÅDET IDAG OCH I MORGON

Området idag

Markanvisningsområdet ligger i Älta i sydvästra Nacka, strax väster om Älta centrumkvarter, och angränsar till Ältasjön i nordväst och Tyresövägen i väster. Flädervägen ligger inom gångavstånd från Älta idrottsplats och Ältabadet samt till kommersiell och offentlig service i Älta centrumkvarter. Det finns goda bussförbindelser mot Gullmarsplan, Slussen, Tyresö, Haninge och övriga delar av Nacka. I närområdet finns flera skolor och förskolor.

Markanvisningsområdet har karaktären av äldre skolmiljö. Här låg tidigare Strandparksskolan, ursprungligen Stensö skola. Stora delar av skolmiljön har rivits, men två byggnader finns kvar. I den ena byggnaden bedrivs öppen förskola, förskola samt resursskola. Den andra byggnaden står utan pågående verksamhet.

Mellan markanvisningsområdet och Ältasjön finns en rikligt bevuxen och välbesökt tallskog med inslag av äldre ek, asp och björk. Längs Ältasjöns strand växer klibbal. Söder om samt delvis inom markanvisningsområdet finns hällmarkstallskog med äldre träd. En initial bedömning är att det kan finnas särskilt skyddsvärda träd i den omgivande naturen. I den nordöstra delen av området finns en parkyta som tidigare använts som uppställningsplats för ett tält avsett för idrottsverksamhet. Intill markanvisningsområdet finns en lägre belägen skålad yta som idag används för spontanidrott. Backen ner till ytan används som pulkabacke när snön är framme.

En parkväg löper mellan de två delområdena från vändplanen vid Flädervägen vidare över Tyresövägen och Flatenvägen i Tyresö kommun. Parkvägen används av fotgängare och cyklister och utgör en viktig och välanvänd koppling mellan Älta centrumkvarter och målpunkter såsom Flatenbadet, samt vidare mot bland annat Skarpnäck och Sköndal. Vägen används även för angöring med servicefordon till anläggningar belägna strax väster om projektområdet.

Totalt omfattar projektområdet cirka 3,1 hektar mark som ägs av kommunen. Marken används idag för skoländamål, gata samt park. De fastigheter som ingår i markanvisningsområdet är de kommunala fastigheterna Älta 20:1, 21:1 samt del av den kommunala fastigheten Älta 10:1. Den yta som planeras för bostäder och som utgör markanvisningsområdet omfattar cirka 2 hektar mark.

Bebyggelsen öster och söder om markanvisningsområdet består av storskalig bostadsbebyggelse från 1960-talet, huvudsakligen i form av skivhus om upp till nio våningar. Tillsammans med skivhusen tillhör större delen av projektområdet Stensö, ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Området imorgon

Kommunens ambition är att utveckla ett bostadsområde bestående av radhus och/eller småhus som bidrar till en variation av miljöer och boendeformer och som stärker Ältas befintliga karaktär. Utvecklingen ska präglas av en medveten anpassning till landskapsbild, naturvärden och omgivande stadsstruktur, där bebyggelsens volymer, skala och placering utformas med hänsyn till platsens förutsättningar och identitet.

Arkitekturen ska hålla en hög kvalitet och utformas med en tydlig gestaltningsidé, där komposition i volym och fasad, detaljrikedom och beständiga material bidrar till ett långsiktigt hållbart och attraktivt tillskott. Kommunen eftersträvar även att den yttre miljön utformas med stor omsorg, där rummen mellan byggnaderna ges hög kvalitet och skapar goda förutsättningar för vistelse, socialt liv och en trygg och trivsam boendemiljö.



Figur 3: Illustration från översiktsplanen som symboliserar karaktärsfulla lokalsamhällen med lugn mellan noderna.

PROJEKT FLÄDERVÄGEN

Projektets främsta mål är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafik- och centrumnära läge genom att omvandla det tidigare skolområdet till ett bostadsområde med radhus/småhus. Samtidigt ska utvecklingen bidra till en variationsrik och platsanpassad bebyggelse som stärker Ältas karaktär samt säkrar och stärker viktiga kopplingar och gröna värden. Exploateringen ska huvudsakligen lokaliseras till redan hårdgjorda och bebyggda ytor och befintliga gång- och cykelkopplingar samt viktiga gröna och rekreativa värden ska säkerställas och förstärkas.

Ett inriktningsbeslut inklusive start-PM beslutades av kommunstyrelsen den 15 juni 2026, § 180, se bilaga 5. Start-PM utgör grunden för det framtida detaljplanearbetet. Totalt omfattar projektområdet cirka 3,1 hektar mark som ägs av kommunen, den del som ingår i markanvisningsområdet utgör 2 hektar.

PROJEKTMÅL

- Projektet ska pröva en varierad bebyggelsestruktur som omfattar radhus / småhus.
- Projektet ska huvudsakligen lokalisera ny exploatering till befintliga hårdgjorda och bebyggda ytor.
- Projektet ska säkerställa och stärka gång- och cykelkopplingar samt viktiga gröna och rekreativa värden.
- Arkitekturen ska vara av hög arkitektonisk kvalitet genom komposition i volym och fasad, detaljrik utformning och beständiga material.
- Projektet ska säkerställa antalet befintliga skyddsrumsplatser.



Figur 4: Projektområdet inringad med röd streckad linje samt markanvisningsområdet med blå färg.

- Grönytefaktor ska användas med syftet att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark och främja ekosystemtjänster.

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan ”Översiktsplan för Nacka kommun 2050” från år 2026 är den övergripande målbilden ”Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn”. Projektområdet ligger inom ”Karaktärsfulla lokalsamhällen”, vars målbild är att präglas av stark lokal identitet, varierade miljöer och en levande gemenskap med plats för både boende och lokalt företagande. Lokalsamhällena ska vara gröna, inbjudande och tillgängliga, med närhet till service, trygga kommunikationer och gott om mötesplatser.

För område Lc6 – Älta centrumkvarter, där projektområdet ingår, anges markanvändningen

”Lokalt centrum”. Inom lokalt centrum ryms bostäder, närservice, handel, samhällsservice, mindre verksamheter samt parker, torg och lokal infrastruktur. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att utveckla områdets funktion som lokalt centrum med såväl bostäder som lokaler för service, handel och mötesplatser.

DETALJPLANEPROGRAM

Projektområdet ligger inom detaljplaneprogram för Älta centrumkvarter och är i programmet benämnt Fläderparken. I programmet föreslås för delområdet Fläderparken att Strandparksskolan rivs och ersätts av två kvarter med bostäder. Nya bostäder föreslås även söder om den befintliga parkvägen.

Politikerinitiativ

Ett politikerinitiativ väcktes och beslutades i kommunstyrelsen den 13 april 2026, § 107. Kommunstyrelsen beslutade att inriktningen för området ska vara bostadsbebyggelse i form av radhus/småhus med äganderätt. I inriktningsbeslutet den 15 juni 2026, § 180, tydliggjordes att även viss mån, bostadsrätter kan möjliggöras.

”[…] Vi föreslår att inriktningen för kommande utveckling av Fläderparken ska vara radhus. Det finns en stor efterfrågan på den boendeformen och närbelägna Ältadalen har blivit mycket populär. Det vore också bra att få en mer varierad utformning av bostäderna runt Älta centrumkvarter och inte bara flerfamiljshus. Många efterfrågar också ett eget ägt boende och det är också något som det är brist på runt Älta centrumkvarter. Vi anser därför att inriktningen för kommande planering av Fläderparken bör vara radhus/småhus med äganderätt.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar att inriktningen för kommande detaljplanearbete för Fläderparken ska vara bostadsbebyggelse i form av radhus/småhus med äganderätt […]”

FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

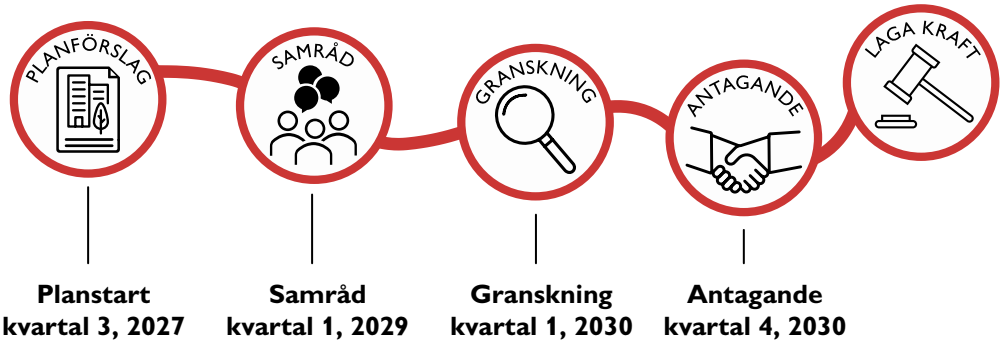
Efter att kommunen har beslutat om markanvisning kan detaljplanearbetet starta. I planprocessen ska platsens lämplighet för bostadsändamål utredas och ställning tas till en lämplig exploateringsgrad. Preliminärt bedöms cirka 7 500 kvadratmeter ljus BTA bostäder i form av radhus och/eller småhus kunna rymmas. Inom planarbetet behöver även den befintliga parkvägens användning och funktion säkerställas. Vidare behöver utformning, funktion och användning av den skålade, lägre belägna ytan norr om skolbyggnaderna analyseras.

De utredningar som krävs för välgrundade ställningstaganden ska tas fram inom ramen för planarbetet. Frågor som i detta tidiga skede bedöms särskilt viktiga är buller, dagvatten och skyfall, naturvärden, parkering, markföroreningar samt riskfrågor. Planarbetet behöver även beakta hur ny bebyggelse kan förhålla sig till omkringliggande landskap och naturmiljöer samt till befintlig bebyggelsestruktur, i syfte att uppnå en god anpassning till platsens sammanhang.

Budget detaljplanearbete

Budgeten för planarbetet uppskattas till cirka 6,1 miljoner kronor varav 1,1 miljoner kronor i kostnader för utredningar och 5 miljoner kronor för kommunens uppskattade kostnader för arbetstid och övrigt nödvändigt underlag.

Kommunen skriver planavtal med den som vinner markanvisningstävlingen och debiterar sedan för kommunens arbete med detaljplanen, inklusive kommunikationsaktiviteter i samband med samråd och granskning. Debiteringen sker mot redovisade timpriser enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster. Dessutom tillkommer kommunens faktiska och verifierade kostnader för konsultutredningar, kartor, fastighetsförteckning och andra administrativa kostnader. Fakturering sker normalt kvartalsvis. Hittills upparbetade kostnader för framtagande av start-PM kommer att faktureras den aktör som kommunen skriver planavtal med.



Figur 5: Planprocessen. Preliminär tidplan detaljplanearbete.



Figur 6. Röd markering visar projektets placering.

MARKANVISNINGSTÄVLING

Tävlingsbidraget ska innehålla ett bebyggelseförslag bestående av radhus och/eller småhus som i skala och placering anpassas till och bidrar till den befintliga bebyggelsemiljön. Förslaget ska omfatta cirka 7 500 kvadratmeter ljus BTA bostäder. Minst 60 procent av dessa ska bestå av äganderätter, resterande 40 procent får utgöras av antingen bostadsrätter eller äganderätter. Husen ska vara mellan två och tre våningar höga. Slutgiltig byggrätt fastställs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Tävlingsbidragen utvärderas i två steg. Först görs en prekvalificering utifrån pris där tre bidrag går vidare till steg två, förutsatt att samtliga grundkrav är uppfyllda. Om anbudssummorna är likvärdiga kan fler än tre bidrag kvalificeras till steg två. I steg två utvärderas bidragen utifrån tre kriterier där pris utgör 50 procent, gestaltning 30 procent och klimatpåverkan 20 procent, möjlighet finns att justera pris i steg två.

TIDPLAN

Utskick markanvisningstävling:
2 november 2026.

Sista inlämningsdag steg ett:
20 november 2026, klockan 23:59

Frågor under steg ett besvaras under perioden:
2 – 17 november 2026.

Aktörer vidare till steg två meddelas:
senast 30 november 2026.

Frågor under steg två besvaras under perioderna:
30 november – 18 december 2026,
11 januari – 21 januari 2027.

Sista inlämningsdag steg två:
27 januari 2027 klockan 23:59.

Markanvisningsavtal:
Föreslagen vinnare tecknar markanvisningsavtal, under vecka 8 2027.

Beslut om vinnare av markanvisningstävlingen samt markanvisningsavtal beslutas i kommunstyrelsen under april/maj 2027.

Start planarbete:
Kvartal 3, 2027.

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

Samtliga tider är preliminära.

VINNARE AV MARKANVISNINGSTÄVLING OCH MARKANVISNINGSAVTAL

Inför politiskt beslut om vinnare av markanvisningstävling kommer kommunen att kontakta den aktör som lämnat det vinnande tävlingsförslaget och färdigställa markanvisningsavtal, se bilaga 6. Markanvisningsavtalet är ett bindande avtal som reglerar exploatörens rätt att ensamt förhandla med kommunen om köp av mark. Markanvisningsavtalet reglerar även förutsättningar för framtagande av detaljplan baserat på tävlingsbidraget samt principer för ansvar och genomförande av detaljplanen. När politiskt beslut om vinnare av markanvisningstävling ska fattas och markanvisningsavtal är tecknat kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i en tjänsteskrivelse, dels på tävlingens webbplats.

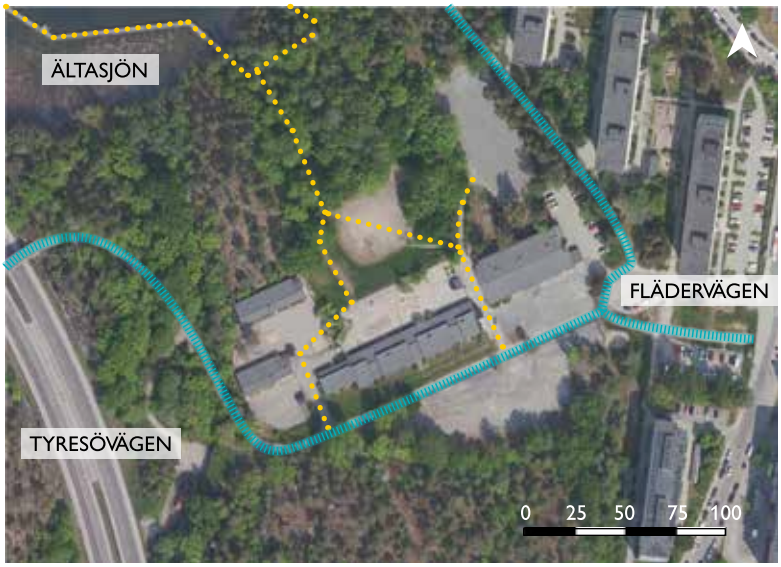
GESTALTNING

Arkitektonisk idé och kvalitet

Arkitekturen ska hålla en hög kvalitet och utformas med en tydlig gestaltningsidé, där komposition i volym och fasad, detaljrikedom och beständiga material bidrar till ett långsiktigt hållbart och attraktivt tillskott. Utvecklingen ska präglas av en medveten anpassning till landskapsbild, naturvärden och omgivande stadsstruktur, där bebyggelsens volymer, skala och placering utformas med hänsyn till platsens förutsättningar och identitet.

Anpassning till landskapsbild, naturvärden och stadsbild

Förslaget ska ta tillvara platsens värden och förhålla sig medvetet till topografi, vegetation och omgivande bebyggelse. Utformningen och skalan ska ta hänsyn till den befintliga landskapsbilden (i synnerhet sett från Ältasjön) samt till mötet mellan den omgivande naturmiljön och Stensös kulturhistoriskt värdefulla skivhusbebyggelse. Exploateringen ska huvudsakligen lokaliseras till redan hårdgjorda och bebyggda ytor. Kvartersmarken ska gestaltas så att den harmonierar med omgivningen och inte medför negativa konsekvenser för angränsande mark. Inom kvartersmarken ska hänsyn tas till och lokala spridningssamband för växt- och djurliv stärkas. Kopplingar och rörelsestråk till park- och naturområden ska säkerställas och förstärkas i områdets utformning, se figur 7.



Figur 7. Kartan visar rörelsestråk i området.

Yttre miljö och boendekvalitet

Den yttre miljön ska utformas med fokus på hög boendekvalitet och skapa goda förutsättningar för vistelse, lek, möten och rekreation. Uteplatser och gemensamma ytor ska ges en tydlig grön karaktär och utformas med hänsyn till trygghet, tillgänglighet och lokalklimat. Förslaget ska även visa hur dagvatten omhändertas genom fördröjning och rening i öppna, gröna dagvattenlösningar. Förslaget ska visa hur gator, parkering och gemensamma ytor samspelar för att skapa en grön, sammanhållen och småskalig boendemiljö. För att möjliggöra en yteffektiv gatustruktur som ger större utrymme för vistelseytor och grönska förespråkas en samlad parkeringsyta. Parkeringsytan bör integreras med trädplantering och gröna lösningar för dagvattenhantering, såsom fördröjning och rening av dagvatten. Utöver krav på grönytefaktor ska projektet vid framtagande av detaljplanen redovisa en krontäckningsgrad om minst 30 procent, beräknad för fullvuxna träd. Grönytefaktor och krontäckning behöver inte redovisas i tävlingsförslaget men bör beaktas vid utformningen av förslaget.

HÅLLBAR STADSBYGGNAD

För ett hållbart stadsbyggande välkomnar Nacka kommun aktörer som prioriterar miljö- och hållbarhetsaspekter i bostadsprojekt som utvecklas i kommunen. I stadsbyggnadsprojekt tillämpar Nacka kommun ett arbetssätt som kallas miljö- och klimatambitioner. Arbetssättet innebär att kommun och exploatör tillsammans hittar

lämpliga miljöåtgärder utöver de som presenterats i samband med markanvisningen. Projektet ska även samspela med de inriktnings- och effektmål som presenteras i kommunens klimat- och miljöprogram 2025–2040.

TRAFIK OCH PARKERING

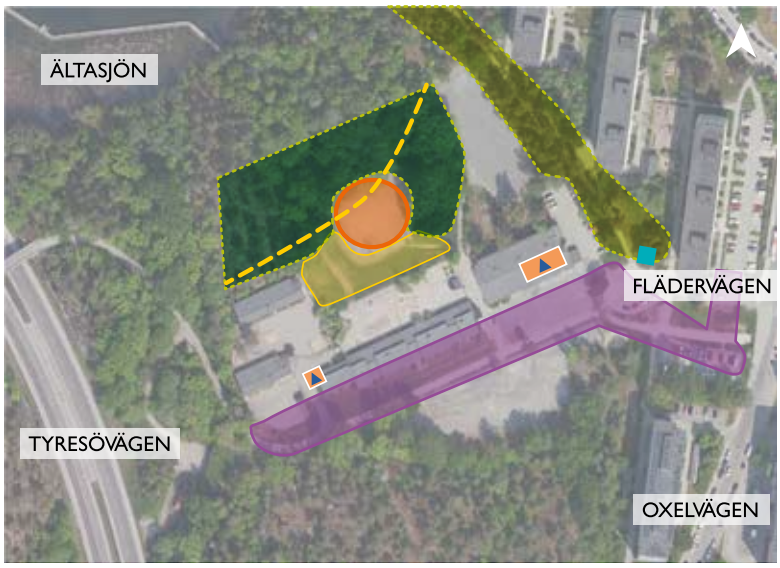
Parkering ska ske på kvartersmark. I första hand förespråkas gemensam parkering i syfte att minska biltrafiken på kvartersgatorna samt möjliggöra samutnyttjande vid eventuella vakanser. I andra hand kan enskilda parkeringar vid respektive bostad övervägas. Projektet ska följa Nacka kommuns parkeringsstrategi och rekommenderade parkeringstal, länk till dessa dokument finns längre ner i denna inbjudan. Gällande parkeringstal är 1,5 för gemensam parkering och 2,0 för enskild parkering. Projektet bör tillse att laddningsmöjligheter för elfordon finns på parkeringsplatser.

Den befintliga parkvägen som löper genom projektområdet används av fotgängare och cyklister samt för angöring till anläggningar belägna strax väster om projektområdet. Parkvägen kommer att ligga kvar i sitt nuvarande läge och planläggas som allmän plats och får inte användas för angöring av de framtida bostäderna eller för övrig biltrafik. Nya kvartersgator behövs därför för att angöra de nya bostäderna.

I Nacka ska det vara enkelt, tryggt och säkert att använda cykeln. Cykeln fyller en viktig funktion för att lösa vardagspusslet, på ett effektivt sätt kunna pendla till arbete och skola, nå andra trafikslag samt för att kunna motionera och uppleva Nackas många vackra platser. Cykelparkering ska anordnas nära de nya bostäderna i syfte att uppmuntra de boende att välja cykeln före bilen. Generellt gäller att minst en cykelparkering per rum i bostaden ska finnas, för en trerumslägenhet behövs till exempel 3 cykelplatser.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Markförhållandena inom projektområdet är inte utredda. Berget bedöms ligga relativt ytligt inom området, befintliga skolbyggnader är grundlagda antingen genom grundmurar eller plintar på berg. Marken består i övrigt sannolikt till stor del av fyllnadsmassor och kan innehålla föroreningar. Provtagning av marken ska göras inom detaljplaneprocessen. Vid eventuellt behov av framtida sanering ansvarar exploatören för hantering av massor upp till mindre känslig markanvändning, medan kommunen står för merkostnader vid halter över mindre känslig markanvändning.



Figur 8: Kartan visar schematiskt förutsättningarna på platsen. Gränser är inte exakta.

EL

En transformatorstation finns belägen norr om vändplanen vid Flädervägen. Kapacitet för den föreslagna exploateringen enligt denna inbjudan finns. Anslutningsavgift tillkommer.

SKYDDSRUM

Inom markanvisningsområdet finns två skyddsrum, ett i vardera befintlig skolbyggnad, se figur 8. Skyddsrummen är integrerade i de befintliga byggnadernas källarplan och nås via de befintliga byggnaderna. De utgör således inte fristående anläggningar med egen åtkomst. Det ena skyddsrummet har en kapacitet om 195 personer och det andra 50 personer. Befintligt antal skyddsrumsplatser ska säkerställas inom detaljplanen, skyddsrummen behöver därför bevaras eller ersättas inom samma fastighet. Om skyddsrummen ska bevaras och rustas upp krävs ytterligare utredningar för att klarlägga förutsättningarna för renovering samt eventuell påbyggnad med bostäder eller andra anläggningar.

För aktörer som går vidare till steg två ska en skyddsrumssakkunnig medverka i projektet för att granska föreslagna åtgärder och ge

vägledning genom processen. Aktörer som går vidare till steg två behöver själva anlita sådan kompetens. Under steg två kommer möjlighet ges att tillsammans med kommunen besöka de befintliga skyddsrummen för inspektion. För att inte störa den pågående verksamheten kommer platsbesöken i skyddsrummen preliminärt att äga rum kvällstid under vecka 50. Besöken sker vid förbokade tider som meddelas respektive byggherre. Vinnande aktör ansvarar för att bekosta erforderlig upprustning eller eventuell nybyggnation av skyddsrum vilket ska tas i beaktning vid inlämning av bud på byggrätt.

LEDNINGAR OCH LEDNINGSOMRÅDEN

Inom den parkväg som löper genom markanvisningsområdet finns allmänna ledningar. För att säkerställa åtkomst för drift, underhåll, reparation och framtida ledningsarbeten bedöms ett ledningsområde med en total bredd om cirka 20–25 meter behöva avsättas. Ledningsområdet ska hållas fritt från bebyggelse.

Även inom den befintliga parkeringsytan intill Oxelvägen finns allmänna ledningar som medför behov av ledningsområde. Området bedöms därför inte vara lämpligt för bostadsbebyggelse. I markanvisningsförslaget bör denna yta istället disponeras för funktioner som inte försvårar åtkomst till ledningarna, exempelvis parkering där det är lämpligt, vistelseytor eller annan markanvändning som är förenlig med ledningarnas drift och underhåll.

I figur 8 på sidan 9 har ledningsområdenas ungefärliga utbredning illustrerats. Den exakta utbredningen kommer att behöva utredas i planarbetet, illustrationen syftar till att tydliggöra vilka ytor som behöver hållas fritt från bebyggelse.

VA, DAGVATTEN OCH AVFALL

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare.

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas. Fördröjningsbehovet ska räknas utifrån kommunen riktlinjer och enligt Svenskt vatten P110. Kommunens anvisningar för dagvatten ska följas i samband med framtagande av detaljplan, se länk längre ner i inbjudan.

Samtliga bostäder ska ha möjlighet till avfallsinsamling i enlighet med Nacka vatten och avfalls tekniska handbok för avfall samt avfallsplan, se länk längre ner i inbjudan. Från och med 1 januari 2027 ska kommunen samla in förpackningsavfall fastighetsnära. Detta innebär att det behöver finnas ytor för insamling av förpackningsavfall i fraktionerna; papper, plast, metall, färgat och ofärgat glas. Plats behöver även finnas för insamling av restavfall och matavfall, samt gärna returpapper. I syfte att minimera andelen hårdgjorda ytor bör gemensamma miljörum samlokaliseras och prioriteras inom projektet i så stor utsträckning som möjligt.

BULLER

Tyresövägen genererar trafikbuller som huvudsakligen påverkar den västra delen av markanvisningsområdet. Bebyggelsens utformning och placering behöver anpassas för att uppfylla gällande krav och riktvärden för buller. I detta tidiga skede bedöms bostäderna i den västra delen av området behöva utformas med en sluten bebyggelsestruktur för att skapa en ljuddämpad sida mot öster. Bostädernas planlösningar bör anpassas efter denna förutsättning, och uteplatser bör lokaliseras till den ljuddämpade sidan där bullernivåerna är lägre. Se bilaga 3 – Bullerkarta, för en översiktlig kartering av trafikbullervärden.

KONSTEN ATT SKAPA STAD

Nacka kommun jobbar aktivt för att konst, kultur och konstnärlig kompetens ska vara en del av stadsbyggnadsprocessen och välkomnar konstnärliga initiativ som uppmuntrar till engagemang, nyfikenhet, kreativitet och verkar identitetsskapande. Se Konsten att skapa stad, Nacka kommun.

PROAKTIV BYGGLOVSPROCESS

Kommunen arbetar med en proaktiv bygglovsprocess vilket innebär att anbudsvinnaren kommer, innan formell bygglovsansökan, samråda med kommunen om att bebyggelseförslaget är förenligt med relevanta kriterier kopplade till exempel gestaltning, grönytefaktor och anslutning mot allmän plats. Vinnande tävlingsdeltagare åtar sig att följa denna process.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostäderna inom markanvisningsområdet ska i huvudsak upplåtas med äganderätt och får kompletteras med en mindre andel bostadsrätter. Marken överlåts till den vinnande tävlingsdeltagaren, tillika exploatören, efter att detaljplanen vunnit laga kraft preliminärt år 2031. Möjlighet finns att dela upp tillträdet i två etapper.

Kommunen avser, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, bilda och överlåta en bostadsfastighet till exploatören. Den initiala fastighetsbildningen bekostas av kommunen. Exploatören ska därefter bekosta och ansöka om erforderliga lantmäteriförrättningar för projektets genomförande.

Exploatören står för kostnaderna för framtagande av detaljplanen, inklusive utredningar och övriga kostnader som hör till exploateringen. Hittills upparbetade kostnader för framtagande av start-PM kommer att faktureras den aktör som kommunen skriver planavtal med.

Kommunen står för kostnader kopplade till omlokalisering av befintlig hyresgäst. Exploatören står för rivning av de befintliga byggnaderna inom markanvisningsområdet.

Anbudet ska regleras enligt prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt formel i spalten till höger där prisregleringen ska ske utifrån en viktad sammanvägning av prisutvecklingen för bostadsrätter respektive villor i Nacka kommun enligt Mäklarstatistik. Viktningen ska motsvara den fördelning mellan upplåtelseformerna som redovisas i anbudet, uttryckt som andel av total ljus BTA. Anbud ska anges i värdetidpunkt november 2026. Med månatligt genomsnittspris ovan avses tre månaders glidande medelvärde.

$$A = B + 0{,}30 \times (X \times (C_{ÄR} - D_{ÄR}) + Y \times (C_{BR} - D_{BR}))$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

X = andel äganderätter av total ljus BTA enligt anbudet (anges som decimal)

Y = andel bostadsrätter av total ljus BTA enligt anbudet (anges som decimal)

X + Y = 1,0

$C_{ÄR}$ = senaste månatliga genomsnittspris för villor i Nacka, uttryckt i kr/kvm enligt Mäklarstatistik vid tillträdesdagen

$D_{ÄR}$ = motsvarande pris vid värdetidpunkten

C_{BR} = senaste månatliga genomsnittspris för bostadsrätter i Nacka, uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea enligt Mäklarstatistik vid tillträdesdagen

D_{BR} = motsvarande pris vid värdetidpunkten

Exploatören ansvarar löpande för sin del av samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för att ett markgenomförandeavtal ska kunna träffas mellan exploatören och kommunen. Ingen ersättning utbetalas för inlämnade tävlingsbidrag.

Grundkrav på ekonomisk genomförbarhet

Anbudsgivaren ska redovisa att de har erfarenhet av liknande projekt från detaljplan till genomförande av bostäder. Här ska erfarenhet av att leda och samordna detaljplanearbete, utredningar samt samverkan med kommunen och andra berörda aktörer framgå. Vidare ska anbudsgivaren visa att det finns kapacitet att genomföra projektet fram till färdigställda bostäder med god ekonomisk stabilitet.

Kommunen kommer att genomföra en ekonomisk prövning av föreslagen tävlingsvinnare vilket innebär att kommunen kommer göra en kreditprövning samt bedöma till exempel att tävlingsvinnaren är registrerad för f-skattsedel och har auktoriserad revisor. Observera att kommunen kan komma att göra en kontroll av ledande företrädare för bolaget.

UTVÄRDERING OCH INLÄMNING

Tävlingsbidragen utvärderas i två steg. Först görs en prekvalificering utifrån pris där tre bidrag går vidare till steg två, förutsatt att samtliga krav är uppfyllda. Vid snarlika anbudsbelopp kan fler än tre bidrag kvalificeras till steg två. I steg två utvärderas bidragen utifrån tre viktade kriterier: pris 50 procent, gestaltning 30 procent och klimatpåverkan 20 procent. Därutöver ska grundkravet avseende genomförandeplan vara uppfyllt.

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

UTVÄRDERING - STEG ETT

Bedömning av inlämnade anbud i steg ett görs enligt nedanstående bedömningskriterier.

Utvärdering	Viktning
Pris	100%
Ekonomisk genomförbarhet	Krav
Projektidé	Krav
Referensprojekt	Krav
Hållbarhetsarbete	Krav

Pris 100 procent

Angivet pris per ljus BTA bostad. Se bilaga 2 – Definition ljus BTA.

Grundkrav på ekonomisk genomförbarhet

Anbudsgivaren bedöms ha god ekonomisk genomförbarhet. En initial granskning av inlämnat underlag kommer göras samt en företagskontroll i verktyget Inyett.

Projektidé

Att projektidén överensstämmer med kommunens inriktning för området.

Referensprojekt

Inlämnade referensprojekt uppfyller ställda krav.

Hållbarhetsarbete

Byggaktörens hållbarhetsarbete avseende klimat- och miljöfrågor samspelar med inriktningsmålen i kommunens klimat- och miljöprogram. Eventuella verksamhetsmål avseende klimat- och miljöarbete presenteras i kortfattad form.

UTVÄRDERING - STEG TVÅ

Preliminärt kvalificeras tre aktörer från steg ett till steg två. Utvärderingen i steg två sker enligt nedanstående kriterier:

Utvärdering	Viktning
Pris	50%
Gestaltning	30%
Klimatpåverkan	20%
Genomförandeplan	Krav

Pris 50 procent (maximalt 50 poäng)

Den anbudslämnare som anger högst anbudspris per kvadratmeter ljus BTA bostad tilldelas 50 poäng. Övriga anbud erhåller poäng enligt följande formel: 50 × (anbudslämnarens anbudspris / högsta anbudspris).

$$50 \times \frac{\text{anbudslämnarens anbudspris}}{\text{högsta anbudspris}}$$

I steg två får samtliga kvalificerade anbudsgivare justera sitt anbudspris per kvadratmeter ljus BTA uppåt eller nedåt med högst 10 procent jämfört med priset i steg ett.

Möjligheten till prisjustering syftar till att anbudsgivarna ska kunna beakta den vidareutveckling av projektförslaget som sker under steg två. Kvalificeringen till steg två omprövas inte till följd av ett justerat anbudspris.

Gestaltning 30 procent (maximalt 30 poäng)

Det anbud som erhåller högst gestaltningsbetyg tilldelas 30 poäng. Övriga anbud erhåller poäng enligt följande formel: 30 × (anbudsgivarens gestaltningsbetyg / högsta gestaltningsbetyg).

$$30 \times \frac{\text{anbudsgivarens gestaltningsbetyg}}{\text{högsta gestaltningsbetyg}}$$

Gestaltningsbetyg sätts utifrån följande bedömningskriterier:

Arkitektonisk idé och kvalitet

- Hur väl bygger förslaget på en tydlig och bärande gestaltningsidé som ger området identitet?

- Hur väl har bebyggelsens volymer utformats med hänsyn till skala, sammanhang och variation?
- Hur väl har proportioner mellan byggnadsdelar, våningar och takformer bearbetats?
- Hur väl är detaljering och mötet mellan material genomarbetat på ett arkitektoniskt omsorgsfullt sätt?
- Hur väl bidrar materialvalen till en långsiktigt hållbar och attraktiv boendemiljö både i byggnader och markmaterial?
- Hur väl skapas variation i volymer och kulörer samtidigt som området ges en sammanhållen karaktär?

Anpassning till landskapsbild, naturvärden och stadsbild

- Hur väl tar förslaget tillvara platsens förutsättningar avseende topografi, vegetation och naturvärden?
- Hur väl har bebyggelsens skala, volymer och placering anpassats till landskapsbilden och platsens karaktär?
- Hur väl integreras och stärks viktiga gång-, cykel- och rörelsestråk genom området?
- Hur väl är uteplatser och gemensamma ytor utformade för vistelse, lek och gemensamma aktiviteter?
- Hur väl är grönska och vegetation integrerat i förslaget ur ett ekosystemperspektiv?
- Hur väl bidrar förslaget med gröna lösningar för fördröjning och rening av dagvatten?
- Hur väl är gaturummet gestaltat för att främja gemenskap och livet mellan husen?
- Hur väl bidrar parkeringslösning och gatustruktur till att prioritera hållbara resvanor och vistelsemiljöer inom området?

Klimatpåverkan 20 procent (maximalt 20 poäng)

- Det anbud som redovisar lägst klimatpåverkan (kg CO_2e/kvm BTA) tilldelas 20 poäng. Övriga anbud erhåller poäng enligt följande formel: 20 × (lägst redovisad klimatpåverkan / anbudslämnarens redovisade klimatpåverkan). Med BTA avses total bruttoarea (BTA), inklusive skyddsrum.

$$20 \times \frac{\text{lägst redovisad klimatpåverkan}}{\text{anbudsgivarens redovisade klimatpåverkan}}$$

En bedömning görs även avseende följande:

- Hur väl redovisas och säkerställs att redovisad klimatpåverkan kan uppnås, samt i vilken grad redovisningen bedöms som trovärdig och genomförbar?
- Hur konkreta och trovärdiga är eventuella föreslagna åtgärder avseende återbruk och cirkularitet?

Jury

Utvärdering kommer att ske av en arbetsgrupp bestående av tjänstepersoner inom stadsutveckling på Nacka kommun. Gestaltningen kommer även utvärderas av en politisk jury, denna utvärdering kommer utgöra 25% av den totala utvärderingen av gestaltningen. En vinnare kommer att föreslås till kommunstyrelsen som är beslutsfattare.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningsskyldighet till någon anbudsgivare. Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas.

INLÄMNING - STEG ETT:

Nedan presenteras de handlingar och uppgifter som ska lämnas in i steg ett. Uppgifter lämnas i det digitala anmälningsformuläret i kommunens e-tjänst via följande länk: nacka.se/markanvisning-fladervagen. Nedan framgår vilka uppgifter som ska lämnas in genom bifogade filer (pdf). Saknas nedanstående kommer bidraget att förkastas.

Vänligen, studera e-tjänsten i god tid innan sista inlämningsdag.

Anbudspris

- Anbudsbelopp i kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad.
- Bedömt totalt antal kvadratmeter ljus BTA bostad.
- Preliminär total köpeskilling.

Projektfinansiering

- Finansiering av projektet genom fördelning i kronor mellan eget kapital, lånat kapital och andra bolag (med organisationsnummer) som avser finansiera, garantera eller på andra sätt delta. Om finansiering ska ske på annat sätt behöver det anges hur.
- Bedömd investeringskostnad per följande typ: mark, produktion, övrigt.

Projektidé

(Endast text. Begränsas till 2 000 tecken inklusive blanksteg).

- En kortfattad beskrivning av projektidén samt hur den överensstämmer med kommunens inriktning för området.

Referensprojekt - Begränsat till max en A4-sida per referensprojekt inklusive bilder (Bifogas som pdf i det digitala anmälningsformuläret).

- Två referensprojekt som stödjer förmågan att genomföra projekt av motsvarande omfattning och komplexitet. Minst ett av referensprojekten måste vara genomfört och i minst ett av projekten ska aktören eller projektorganisationen ha deltagit i detaljplaneprocessen

Företagspresentation

- Uppgift om tävlingsdeltagarens tillika bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- En beskrivning av projektorganisationen som styrker anbudslämnarens genomförande förmåga från detaljplanearbete till färdigställda bostäder. Beskrivningen ska omfatta huvudansvariga roller och funktioner i projektet samt vilket/vilka arkitektkontor, inklusive hus- och landskapsarkitekt och andra relevanta samarbetsparters (t.ex. sakkunnig kring skyddsrum och klimatspecialist) eller nyckelkompetenser som anbudslämnaren avser att arbeta med. (Endast text. Begränsas till 2 000 tecken inklusive blanksteg).
- En kortfattad beskrivning av bolagets verksamhetsmodell, hållbarhets- och klimatarbete samt långsiktiga vision samt hur detta samspelar med kommunens miljö- och klimatprogram. (Endast text. Begränsas till 1 000 tecken inkl. blanksteg).
- Årsredovisning för de två senaste räkenskapsåren ska bifogas anbudet (Bifogas som pdf i det digitala anmälningsformuläret).
- Ange en kortfattad sammanställning av prognos för innevarande år. (Endast text).
- Eventuell annan dokumentation som redogör för eller styrker finansiell förmåga (Bifogas som pdf i det digitala anmälningsformuläret).
- Redovisning av hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare. Det bolag som deltar i tävlingen är det bolag med vilket kommunen kommer att teckna ett markanvisningsavtal och följande markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal med (Bifogas som pdf i det digitala anmälningsformuläret)

Kommunen kan komma att kräva kompletterande uppgifter.

INLÄMNING - STEG TVÅ:

Nedan presenteras de handlingar och uppgifter som ska lämnas in i steg två. Uppgifter lämnas i det digitala anmälningsformuläret i kommunens e-tjänst via länk som skickas till de anbudsgivare som gått vidare till steg två. Nedan framgår vilka uppgifter som ska lämnas in genom bifogade filer (pdf). Saknas nedanstående kommer bidraget att förkastas.

Vänligen, studera e-tjänsten i god tid innan sista inlämningsdag.

Anbudspris

- Anbudsbelopp i kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad. I steg två får anbudsbeloppet justeras uppåt eller nedåt med högst 10 procent jämfört med det pris som angavs i steg ett.
- Bedömt totalt antal kvadratmeter ljus BTA bostad.
- Preliminär total köpeskilling.

Gestaltning

Byggaktören ska redovisa hur förslaget förhåller sig till gestaltningskriterierna i denna inbjudan samt hur entréer, parkering, angöring och gatustruktur har lösts inom området.

Följande handlingar ska lämnas in:

- Kort beskrivning av bebyggelseförslaget, dess arkitektoniska idé och hur gestaltningskriterierna har beaktats.
- Volymstudie som redovisar byggnadernas höjd, omfattning och placering inom området.
- Minst tre olika perspektivbilder som tillsammans visar bebyggelsens förhållande till omgivningen, gaturummet samt livet mellan husen.
- Fasadelevation för respektive hustyp. Material, kulör och gestaltning ska framgå.
- Situationsplan (1:1000, A3) som redovisar byggnader, entréer, angöring, parkering, gångytor, vistelseytor, avfallshantering, placering av skyddsrum och övrig markplanering. Förslagets hantering av grönska, som visar träd, grön dagvattenhantering och tänkta gröna kopplingar och spridningssamband behöver framgå eller redovisas på separat situationsplan.
- Tre sektioner där förslagets anslutning mot omgivande befintlig mark ska redovisas:
  - En sektion som visar förhållandet till intilliggande skivhus.
  - En tvärsektion som säkerställer pulkabackens och de södra husens möte mot befintlig mark.
  - En tvärsektion väster om den andra sektionen som säkerställer mötet mot naturmarken i norr.
- Sammanställning per hustyp samt för projektet totalt, innehållande:
  - bruttoarea (BTA),
  - antal bostäder,
  - upplåtelseform.
- Beräknat behov av bil- och cykelparkering enligt kommunens gällande parkeringstal.

Redovisning av bebyggelsens klimatpåverkan

Redovisas i kg CO2 e/kvm BTA för nyproduktion enligt Klimatarena Stockholms beräkningsanvisningar, länk finns på sista sidan i denna inbjudan. I redovisningen ska ingå en kort beskrivning av hur redovisad klimatpåverkan ska uppnås samt ambitioner kring återbruk och hur det integreras i planering och produktion.

Redovisning av genomförandeplan

Anbudslämnaren ska redovisa hur projektet genomförs från planstart till inflytt. Redovisningen ska omfatta hur byggnationen avses genomföras samt en preliminär tidplan i relation till kommunens tidplan, där utbyggnadsetapper och eventuella etappindelade tillträden framgår. Redovisningen ska även beskriva hur skyddsrummen avses hanteras.

Observera att utöver den projektorganisation som presenterades i steg ett ska även en sakkunnig inom skyddsrum ingå i organisationen.

BILAGOR

1. Primärkarta DWG
2. Definition ljus BTA
3. Bullerkarta
4. PM skyddsrum
5. Start-pm
6. Utkast för markanvisningsavtal

ÖVRIGA LÄNKAR

Avfall
Teknisk handbok för avfall

Avfallsplan

Bygglovshandlingar för befintliga byggnader
Bygglovsarkiv

Dagvatten
Styrande dokument om dagvatten

Information om utvecklingen i Älta
Ältas projektsida

Klimat- och miljö
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen

Klimat- och miljöprogram

Klimatberäkning enligt Klimatarena Stockholm
Stöd och riktlinjer

Kulturmiljö
Översiktsplan

Kulturmiljöer

Parkering
Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka

Parkeringsstrategi

Markanvändning
Program för markanvändning

ÖVRIG INFORMATION OCH KONTAKT

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

Kommunen kommer att finnas tillgänglig för frågor om **steg ett** under perioden 2 – 17 november 2026 och om **steg två** under perioderna 30 november – 18 december 2026 samt 11 januari – 21 januari 2027.

Frågor och svar samt eventuell kompletterande information kommer att publiceras på tävlingens webbplats. Respektive anbudsgivare är ansvarig för att ta del av information.

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

Stadsbyggnadsprojektets webbplats är
nacka.se/fladervagen

Anbudet skickas via Nacka Kommuns e-tjänst.
digitalatjanster.nacka.se/fladervagen

Välkommen med ert bidrag!

INBJUDAN OCH BILAGOR:
nacka.se/markanvisning-fladervagen

NACKA KOMMUN