



Värmdö  
kommun

INBJUDAN

# Markanvisning för bostäder på Svartsö

VÄRMDÖ SKÄRGÅRD

SJÄLVIK  
1:6

SJÄLVIK  
1:12



# Innehåll

Markanvisning på Svartsö	3
Mål	4
Bakgrund	4
Förutsättningar för platsen	5
Förutsättningar för markanvisningen	11
Upplåtelseform	11
Försäljning/Tomträtt	12
Pris	12
Permanentboende	13
Antal bostäder och kvadratmeter	13
Parkering	13
Publicering	13
Ekonomi	13
Markanvisning	14
Förutsättningar för markanvisningsförfarandet	15
Steg 1	15
Steg 2	16
Underlagsmaterial	17
Utvärdering och markanvisning	17
Inlämning	18



## Markanvisning på Svartsö

Värmdö kommun bjuder in byggaktörer till att medverka i en markanvisning för ny bebyggelse på ön Svartsö i Värmdö kommuns skärgård. Markanvisningen omfattar ny bostadsbebyggelse med huvudfokus att uppföra permanentbostäder. Markanvisningsförfarandet syftar till att välja den byggaktör som har det bästa förslaget för att främja permanentboende samt har förmåga att genomföra det.

Värmdö kommuns skärgård har en unik miljö och stort lokalt engagemang för utveckling. På Svartsö som är en av Värmdös kärnöar finns grundförutsättningarna för en levande skärgård. Svartsö är attraktiv för både boende och besökare med tillgång till havet och naturen. Det finns även ett grundutbud av service och kommunikationer. För att möjliggöra en levande skärgård behövs ett varierat bostadsutbud som skapar möjlighet för fler målgrupper att bosätta sig på ön.



## Mål

Värmdö kommuns mål med markanvisningen är att främja permanentboende i skärgården. Kommunen vill att markanvisningen ska bidra till att skapa ett varierat utbud av bostäder som möjliggör olika byggnadstyper och upplåtelseformer på ön.

Kommunen lägger stor vikt vid att projektidéer och förslag redovisar hur utformningen av bostäder, utemiljöer och gemensamma ytor anpassas så att de bidrar till att främja permanentboende. Detta kan till exempel handla om att skapa möjlighet för kontorsarbete, tillskapa gemensamhetsytor och lokaler, förråd och parkeringsplatser för cykel och fyrhjuling.

Förslagen ska vara väl anpassade till förutsättningarna på platsen. Ny bebyggelse ska terränganpassas och vara anspråkslös när det gäller material och utförande.

## Bakgrund

I syfte att upprätthålla en livskraftig skärgård har kommunen i mål och budget 2023 beslutat att arbeta fram ett så kallat skärgårdspaket för att få fler permanentboende på och kring våra kärnöar. I dialog med de boende pågår ett arbete med att ta fram en handlingsplan där fokus ligger på åtgärder som kommer bidra till fler permanentboende. Markanvisningen är en viktig del i att få fler permanentboende.

Kommunstyrelsen beslutade våren 2021 att utreda möjligheten att genomföra en markanvisning av lämplig kommunal mark på kärnöarna i syfte att främja permanentboende.

Värmdö kommuns översiktsplan anger kommunens strategier för att verka för en levande skärgård. Enligt översiktsplanen ska kärnöarna utvecklas med bebyggelse med olika funktioner och olika boendeformer. Bostadsbeståndet på ön består idag mestadels av småhus varav en stor andel äganderätter.

Värmdö kommun arbetar även med att ta fram en havs- och kustplan som är ett tematisk tillägg till översiktsplanen. Havs- och kustplanen har varit på samråd under sommaren 2023 och beskriver mer detaljerat hur kommunen ser på framtida utveckling av skärgården.

Kommunen vill hitta en byggaktör för att tillsammans utforma bebyggelse som främjar permanentboende. I arbetet bedöms vissa frågor komma behöva utredas i tidigt skede såsom till exempel naturvärden och lösningar för vatten och avlopp.

## Förutsättningar för platsen

### Kort om Svartsö

Svartsö har en bofast befolkning om cirka 70 personer men befolkningen ökar under sommarhalvåret. Bebyggelsen på ön är utspridd men till viss del koncentrerad till byarna Alsvik i sydväst, Svartsö by i norr, Skälvik i syd och Storängen i öst. I Alsvik finns matbutik som är öppet året om, restauranger, hotell, bibliotek och hembygdsgård. Närheten till natur och vatten ger möjlighet till friluftsliv, bad och båtliv. Svartsö har ett aktivt föreningsliv där det bland annat i hembygdsgården arrangeras utställningar, marknader, filmvisningar och en kulturvecka med många arrangemang.

Svartsö nås från fastlandet via Boda brygga, Lillsved och Stockholm. Fyra bryggor på ön trafikeras av kollektivtrafik. Markanvisningsområdets närmaste brygga är Skälvik. Båtarna går flera gånger dagligen och året om.

Många bofasta på Svartsö är egenföretagare, varav de flesta arbetar inom hantverksyrken, skola, handel, hotell och restaurang. Möjligheterna till arbete på distans är goda tack vare internetuppkoppling och tillgång till fibernät.



Figur 1. Markanvisningsområdet är beläget inom rödmarkerat område.

## Markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet är uppdelat i två delar, en i väst och en i öst. Området består idag till stor del av skog. Markanvisningsområdet ska utgöras av den framtida kvartersmarken för bostäder inom fastigheten Självik 1:12, se figur 2.

I den östra delen av fastigheten finns tre större byggnader som idag inhyser Svartsö skola. Här finns också ett antal mindre komplementbyggnader samt en grusad fotbollsplan. Skolan och dess friyta ska behållas och kommer inte ingå i markanvisningen. Placering och storlek på friyta behöver ses över. Skolan och markanvisningsområdet kommer framöver utgöra olika fastigheter.



Figur 2. Markanvisningsområdet består av framtida kvartersmark för bostäder inom gulmarkerat område

## Gestaltning, kulturmiljö, arkitekturprogram

Svartsö ingår i ett lokalt utpekat kulturmiljöområde. Området är ett av mellanskärgårdens bäst bevarade kulturlandskap.

Inom markanvisningsområdet ligger Svartsö skola med byggnader från 1800-talet. Skolbyggnaderna och deras placering på platsen har ett högt kulturmiljövärde, vilket ska beaktas när ny bebyggelse tillkommer. Till exempel kommer det troligen att behöva lämnas ett respektavstånd till befintliga byggnader på platsen, exempelvis genom att bevara uppvuxna träd och annan vegetation mellan befintliga byggnader och tillkommande bebyggelse.

Ny bebyggelse bör terränganpassas och ta hänsyn till befintlig karaktär, bebyggelse, kulturmiljö och landskapsbild. Platsens historia bör betraktas som en tillgång i projektet då den unika kulturmiljön på ön är en av anledningarna till att folk vill bosätta sig på Svartsö. Detta kan visas såväl i placering som i skala, form, färg och materialval. Äldre träd bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Vid gestaltning av markanvisningsområdet ska de riktlinjer för arkitektur som finns i Värmdö kommuns arkitekturprogram följas.

Till exempel i boken *Värmdö kulturhistoria i skärgårdsbygd* finns mer information om Svartsö.



Figur 3. Höjdskillnader inom fastigheten.

## Natur, landskap och terräng

Hela Svartsö ligger inom riksintresseområde för naturvård och friluftsliv enligt 3 kapitel 6 § miljöbalken. Ön ligger även inom riksintresseområde avseende samlade natur- och kulturvärden för turism och friluftsliv 4 kapitlet 1-2 §§ miljöbalken och riksintresse avseende högexploaterad kust 4 kapitlet 4 § miljöbalken.

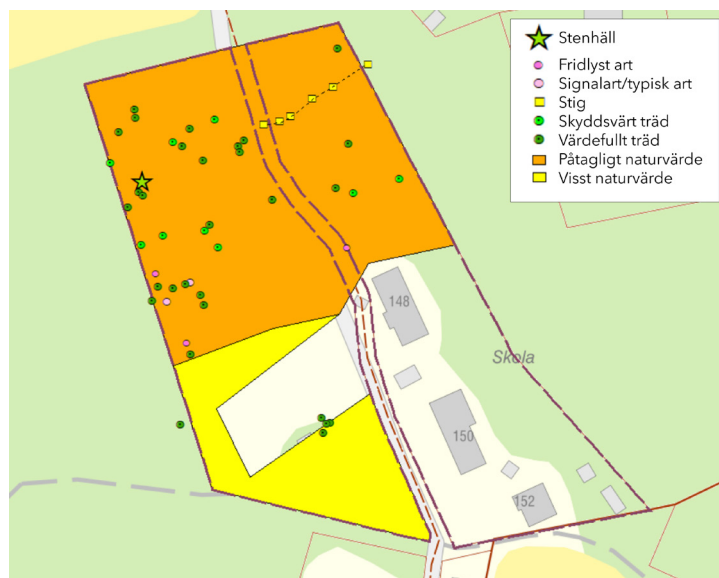
Naturmiljön på Svartsö är omväxlande och utgörs av en mosaik av odlings- och skogsmark samt fem insjöar. Flertalet skogsmarker är påverkade av skogsbruk, men det finns även områden med gammal skog med höga naturvärden. Här finns även ett traditionellt jordbrukslandskap med värden för biologisk mångfald. På ön finns flera rödlistade och fridlysta arter som exempelvis olika fågelarter, fladdermöss, hasselsnok och orkidéer. Markanvisningsområdet innefattar lämpliga livsmiljöer för de skyddade arterna mindre hackspett (livsmiljö och kärnområde), gröngöling och spillkråka, vilket bör utredas vidare när



mark- anvisningsområdet planeras. Naturvärdena på fastigheten skattas preliminärt som påtagliga med värden kopplade till produktiv tallskog. De naturvärden som finns på platsen bör bevaras vid exploatering av markanvisningsområdet med hänsyn till topografi och värdefulla träd.

Särskilt skyddsvärda träd finns inte i området enligt kommunens trädinmätning.

Fastigheten består till största del av berg, morän och sand.



Figur 4. Naturvärdesobjekt, naturvårdsarter och inmäta träd.

## Vatten och avlopp

Grundvattentillgången i skärgården är begränsad, vilket därför är en viktig faktor att ta hänsyn till vid utveckling av ön. De flesta bebodda fastigheter har egna vatten- och avloppsanläggningar, men det finns också fastigheter som tar vatten från Stor- och Lillträsket. På ön finns även fem större gemensamma avloppsanläggningar som tillkommit på initiativ från fastighetsägare.

För markanvisningsområdet bör en gemensam lösning tas fram för vatten och avlopp. Kommunen planerar utreda grundvattentillgång och utföra provpumpningar under vår och sommar 2024. Tillgången på vatten

kan komma att påverka möjligheterna att bebygga fastigheten. Efter att det bedöms möjligt att komma framåt med en lösning på vattenförsörjning planeras arbete påbörjas tillsammans med anbudsgivaren.

## Dagvatten och skyfall

Markanvisningsområdet är kuperat och det finns flera lågpunkter och rinnstråk där vatten kan ansamlas. En del av dessa ytor kan med fördel även i fortsättningen användas för dagvattenhantering och breddningsytor vid skyfall.

Utvecklingen av Svartsö ska inte leda till negativ påverkan på grundvatten och recipienten. Se mer under avsnittet *Natur och vatten* i kapitlet om *allmänna intressen* i Värmdö kommuns översiktsplan.



Figur 5. Översvämningssområden vid 100-årsregn.

## Service

Service på Svartsö är framför allt lokaliserad till byarna Alsvik och Skälvik. Dagligvaruhandel med ombud för apotek, post och Systembolaget finns i Alsvik cirka 3 kilometer från markanvisningsområdet. Restaurang och krog finns både i Alsvik och i Skälvik och har öppet större delen av året.

Svartsö skola är idag belägen på fastigheten som kommer markanvisas, se Markanvisningsområdet. Det är en F-9 skola med cirka 25 barn i dagsläget.

## Avfall

Återvinningsanläggning för grovavfall finns idag cirka 1,5 kilometer från markanvisningsområdet. I framtida arbete behöver anbudsgivaren ta fram en plan för insamlingslösning av fastighetens matavfall, restavfall och förpackningar.

## Detaljplan eller bygglov

För att utreda om det är lämpligt att bebygga området är det flera saker som behöver utredas och detta kommer att ske genom en bygglov- eller detaljplaneprocess. Till en början behöver förutsättningarna för att lösa vatten och avlopp utredas. Även natur kommer prioriteras att utredas. Vid framtagande av en detaljplan bedömer kommunen preliminärt att planarbetet kan påbörjas under hösten 2024 och en detaljplan bedöms preliminärt kunna antas under 2026- 2027. Vid en bygglovsprocess bedöms tidplanen bli kortare och en preliminär bedömning är att bygglov bedöms kunna tas under 2025.

# Förutsättningar för markanvisningen

## Upplåtelseform

Kommunen bedömer att huvuddelen av bostäderna som byggs ska vara hyresrätter i syfte att främja permanentboende. En mindre andel av bostäderna kan vara bostadsrätter eller äganderätter för att ha möjlighet att finansiera byggnationen.

Anbudsgivaren får lämna in ett alternativ som inte är hyresrätter om det bedöms att detta alternativ ännu bättre kommer att bidra till att främja permanentboende. På vilket sätt alternativet bidrar till att främja permanentboende ska motiveras väl i anbudet.

## Försäljning/Tomträtt

För att främja permanentboende är avsikten att bostäderna upplåts med hyresrätt. Därför har kommunen som avsikt att överlåta marken med ett så kallat förfogandeförbud eller upplåta marken med tomträtt.

Förfogandeförbudet syftar till att säkerställa att bostäderna förblir upplåtna med hyresrätt. Förfogandeförbudet innehåller en överlåtelse spärr som innebär att fastigheten inte får säljas. För det fall fastighetens ägare ansöker om att få förfogandeförbudet upphävt och kommunen beslutar att tillmötesgå en sådan ansökan, kommer kommunen kräva en särskild ersättning av fastighetsägaren. Kommunen kan dock godkänna överlåtelse till köpare som är villig att fortsätta upplåta bebyggelsen med hyresrätt. Även vite kan komma att utgå. Då det är vanligt att hyresfastigheter säljs via bolag kommer förfogandeförbudet därmed inte påverka möjligheten att sälja vidare bolaget.

Kommunen kan upplåta mark med tomträtt och upprätta ett sidoavtal för att bebyggelsen ska bli hyresrätter. Sidoavtalet reglerar ner tomträttsavgälden under den första avgäldsperioden om bebyggelsen upplåts som hyresrätter och om det skulle bli äganderätter eller bostadsrätter skulle tomträttsavgälden öka.

Utkastet till markanvisningsavtal som bifogas denna inbjudan, bilaga 3, kommer att kompletteras med text gällande överlåtelse eller upplåtelse beroende på vad som anbudsgivaren och kommunen kommer överens om.

Anbudsgivaren ska ange i blanketten, se bilaga 1, om den är intresserad av upplåtelse av tomträtt eller överlåtelse av marken.

## Pris

Vid tomträtt ska anbudsgivaren uppge tomträttsavgäld vid bostadsrätter respektive hyresrätter i blanketten.

Vid köp av marken ska anbudsgivaren uppge köpeskilling i blanketten.



## Permanentboende

Anbudsgivaren ska ge förslag på bebyggelse som främjar permanentboende. Det ska tydligt beskrivas i blanketten på vilka sätt förslaget främjar permanentboende.

Bebyggelsen ska uppfylla kraven på permanentbostad enligt plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler.

Värmdö kommun ser gärna att anbudsgivaren tillskapar gemensamma ytor och lokaler för de boende.

## Antal bostäder och kvadratmeter

Anbudsgivaren ska ge förslag på antal bostäder och kvadratmeter bruttoarea (BTA). Detta ska anges i blanketten. Anbudsgivaren ska ta hänsyn till de förutsättningar som finns på platsen, dessa påverkar vilken mängd bostäder som är möjligt att få till, se *Förutsättningar för platsen*.

## Parkering

Det ska finnas minst 2 parkeringsplatser för cyklar per bostad. Det är positivt om det finns parkeringsplatser för fyrhjulingar. Detta ska redovisas i situationsplan, se bilaga 1.

## Publicering

Kommunen har rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller publicera alla inlämnade förslag, helt eller delvis, samt mångfaldiga förslagen för behandling inom kommunen för projektet. Anbudsgivaren får inte begära sekretess på sitt inlämnade anbud.

## Ekonomi

Alla anbudsgivare ska kvalificera sig enligt nedanstående punkter. Värmdö kommun kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker detta. Anbud vars anbudsgivare inte uppfyller

dessa krav kan komma att förkastas.

- Anbudsgivaren ska ha sådan finansiell och ekonomisk ställning som krävs för genomförandet av uppdraget. Kommunen kan till exempel komma att kontrollera detta via Business Check eller UC kreditupplysning. Anbudsgivare kan komma att uppmanas att skicka in bevis på företagets ekonomiska ställning. Anbudsgivaren kan behöva redovisa hur finansiering ska ske.

## Markanvisning

- Anbudsgivaren ska stå för samtliga kostnader som uppstår i samband med framtagande av en detaljplan eller bygglov.
- Anbudsvinnaren ska ansvara för och bekosta samtliga åtgärder som krävs för genomförandet och utbyggnaden.
- Anbudsvinnaren betalar kostnader för lantmäteriförrättning, lagfart och anslutningsavgifter samt kostnader för eventuella gemensamhetsanläggningar, servitut och andra nyttjanderätter.
- Anbudsvinnaren bekostar all utbyggnad av va-anläggningar samt åtgärder för dagvatten i enlighet med kommande dagvattenutredning.
- Anbudsvinnaren betalar alla saneringsåtgärder som behöver utföras för genomförandet och utbyggnaden.
- Anbudsvinnaren är medveten om att anbudet ska vara genomförbart och kommer att kopplas till markanvisningsavtalet.
- Kommunen ska få rätt att använda utredningar, bebyggelseidéer, projektering och annat av anbudsvinnaren framtaget material.
- Anbudsvinnaren kommer erbjudas att teckna ett markgenomförandeavtal som reglerar överlåtelse eller upplåtelse av det aktuella markanvisningsområdet vid samma tillfälle som kommunen antar eventuell detaljplan eller bygglov.
- Se bilaga 2 utkast till markanvisningsavtal för ytterligare och specificerade villkor.

# Förutsättningar för markanvisningsförfarandet

Markanvisningen kommer att ske genom ett jämförelseförfarande i två steg. Underlaget från steg 1 ligger till grund för vilka anbudsgivare som får utveckla sin idé i steg 2.

## Steg 1

Anbudsgivaren lämnar in anbudsblankett samt de handlingar som är angivna i blanketten. Den anbudsgivare som lämnar in blanketten ska vara den som tecknar markanvisningsavtal.

Genom att lämna in ansökan godkänner anbudsgivaren markanvisningsavtalets innehåll i Bilaga 3.

Anbudsgivaren ska lämna in en beskrivning av sin affärsidé under rubriken Beskriv bolaget i blanketten.

Anbudsgivaren ska beskriva hur den ser på förutsättningarna för bebyggelse på platsen se *Förutsättningar för platsen*. Hur anbudsgivaren anpassar sig till platsen ska redovisas i blanketten under rubriken Beskriv platsen och i en situationsplan som visar ungefärlig placering av byggnader och parkering. Redovisa tydligt i text och situationsplan hur bebyggelsens utformning samt placering tar hänsyn till kulturmiljön så att den inte inverkar negativt på kulturmiljön.

Anbudsgivaren ska beskriva deras projektidé omfattande de bostäder som anbudsgivaren planerar bygga på platsen. Det ska framgå hur projektidén som helhet förhåller sig till kommunens mål kring att främja permanentboende. Anbudsgivaren ska även redovisa hur anbudsgivaren avser arbeta för att bostäderna blir prisrimliga i syfte att främja permanentboende. Hur anbudsgivaren uppfyller målet ska redovisas i blanketten under rubriken *Projektidé* och i en situationsplan som visar ungefärlig placering av byggnader och parkering.

Anbudsgivaren ska redovisa referensbilder för att visa hur den nya bebyggelsen kommer att passa på platsen. Gestaltning behöver inte redovisas detaljerat i detta skede utan kommer att hanteras vidare efter markanvisning.

Anbudsgivaren ska redovisa referensprojekt för att visa anbudsgivarens genomförandeförmåga. Det är fördelaktigt om det är ett projekt med liknande förutsättningar.

Projektidéerna kommer att bedömas utifrån hur bebyggelsen anpassas till platsens förutsättningar (se *Förutsättningar för platsen*), projektets genomförbarhet och hur projektet uppfyller kommunens mål med projektet att främja permanentboende.

Det är viktigt för kommunen att bostäderna får en långsiktigt hållbar förvaltning och ägande. Det är också viktigt att det finns en plan för att behålla bostäderna som permanentboende över tid.

Hur anbudsgivarna förhåller sig till kommunens underlag kommer bedömas i utvärderingen, se *Underlagsmaterial*.

Vilken tomträttsavgäld eller pris som anbudsgivaren erbjuder kommer bedömas i utvärderingen.

Kommunen kommer i sin bedömning av inkomna anbud att ta hänsyn till bland annat anbudsgivarens ekonomi, stabilitet och genomförandeförmåga. Hur anbudsgivaren fullföljt och genomfört tidigare projekt, i det fall dessa är referensprojekt, kommer vägas in i bedömningen.

## Steg 2

Ett fåtal anbudsgivare kommer att bjudas in för att vidareutveckla sina projektidéer i dialog med kommunen.

Fokus i steg 2 kommer att vara på byggnadsvolymer, funktion och genomförbarhet. Även gestaltning kan komma att studeras till viss del.

Anbudsgivaren ska även redovisa den planerade bebyggelsen och genomförandet av projektet så det minskar intrång och påverkan på naturen. Byggetablering och byggnation bör planeras så den tar hänsyn till befintliga natur- och landskapsvärden. Anbudsgivaren ska även redovisa hur den planerar att genomföra byggnationen med de förutsättningar som finns med att bygga på en ö med hänsyn till bland annat transporter och arbetskraft.

Projektidéerna kommer bedömas utifrån hur väl de lämpar sig för platsens förutsättningar. Förslagen bedöms också utifrån hur projektidéerna som helhet förhåller sig till projektets mål att främja permanentboende.



Det är viktigt att anbudsgivaren har god genomförandeförmåga och kan bära projektet. Genomförandeförmågan bedöms bland annat utifrån beskrivet upplägg för utförandet av projektet och förmåga att finansiera projektet.

## Underlagsmaterial

Inbjudan och underlag för markanvisningen finns på kommunens hemsida [www.varmdo.se/markanvisning](http://www.varmdo.se/markanvisning) med länkar till de handlingar som kan ha betydelse för arbetet.

Bilagor:

1. Blankett ansökan markanvisning
2. Riktlinjer för markanvisningar
3. Utkast markanvisningsavtal
4. Ljus BTA
5. Arkitekturprogram
6. Naturvärdesinventering
7. Dagvattenpolicy

## Utvärdering och markanvisning

I utvärderingen kommer anbuden att bedömas av en utvärderingsgrupp. Värmdö kommun kan i samband med utvärderingen komma att begära in kompletteringar eller kalla till möte. Anbud kan komma att förkastas om det inte följer givna förutsättningar för markanvisningen.

Värmdö kommun förbehåller sig fri prövningsrätt och rätten att avbryta förfarandet.

Om anbuden inte resulterar i uppfyllande av ambitionerna med projektet och relevanta styrdokument i tillfredsställande grad, förbehåller sig kommunen rätten att avsluta markanvisningsförfarandet.

Markanvisningsavtal kommer föreslås tecknas med den anbudsgivare som bäst uppfyller kommunens uppsatta parametrar för bedömning. Därefter tas ett politiskt beslut om vilken anbudsgivare som tilldelas markanvisningen.

Inlämnat anbudsunderlag för steg 1 och steg 2 kommer att kopplas till markanvisningsavtalet och anbudsgivaren förbinder sig att genomföra sin projekttid.

Markanvisningsavtalet ersätts senare av ett markgenomförandeavtal vid samma tillfälle som kommunen antar eventuell detaljplan eller bygglov. Avtal om överlåtelse eller upplåtelse kommer att vara en bilaga till markgenomförandeavtalet.

Marköverlåtelse eller upplåtelse förutsätter att kommunen beslutar om detaljplan eller bygglov samt att dessa sedan får laga kraft.

Kommunen planerar att ärende för tecknande av markanvisningsavtal kommer tas upp för beslut under juni 2024. Besked efter steg 1 planeras preliminärt ske 20 mars 2024. Inlämningsdatum för steg 2 planeras vara den 17 april 2024.

## Inlämning

### Inlämning av anbud

Anbudet ska vara inkommen senast **den 12 februari 2024**.

Skicka ansökan med e-post till:

[markanvisning@varmdo.se](mailto:markanvisning@varmdo.se)

Ärenderubrik: "Dnr: 2023KS/0452 anbud Markanvisning Svartsö"

Frågor under första inlämningsperioden skickas via Värmdö kommuns hemsida senast den 24 januari 2024. Alla frågor och svar publiceras på hemsidan, [www.varmdo.se/markanvisning](http://www.varmdo.se/markanvisning).