



Lidingö  
stad

# Markanvisningstävling för Lidingö brostrand

**Tävlingsperiod**  
**15 maj till 30 augusti 2024**

# Innehåll

<b>Inbjudan</b>	<b>3</b>	<b>Tekniska förutsättningar</b>	<b>13</b>
Vision	4	Gata	13
		Infart, bil- och cykelparkering	13
<b>Tilldelningsområdet</b>	<b>5</b>	Kollektivtrafik	13
		Avfallshantering	13
<b>Tävlingsprocess och tidplan</b>	<b>6</b>	Vatten- och avlopp	13
Val av anbudsprocess		Dagvatten	13
- jämförelseförfarande med dialogprocess	6		
Markanvisning och avtal	6	<b>Ekonomiska förutsättningar</b>	<b>14</b>
Process och tidplan	7		
		<b>Inlämning och kvalificering</b>	<b>14</b>
<b>Platsens förutsättningar</b>	<b>9</b>	Innehåll inlämning del 1	14
Omkringliggande bebyggelse	9	Innehåll slutinlämning	15
Natur	9	Kvalificering	16
Vattenförekomst	9	Utvärdering	16
Strandskydd	10	Utvärdering av slutinlämning	16
Geoteknik	10	Kontakt och frågor	16
Provtagning av föroreningar i mark	11	Tävlingsunderlag	16
Marknivå	11		
Sediment- och			
vattenprovtagning	12		
Marknadsanalys	12		

Inbjudan är upprättad av  
miljö- och stadsbyggnadskontoret,  
beslutad av Kommunstyrelsen,  
Lidingö stad 2024-05-06 § 52

Omslagsbild: Adobestock  
Layout: Maria Nästesjö

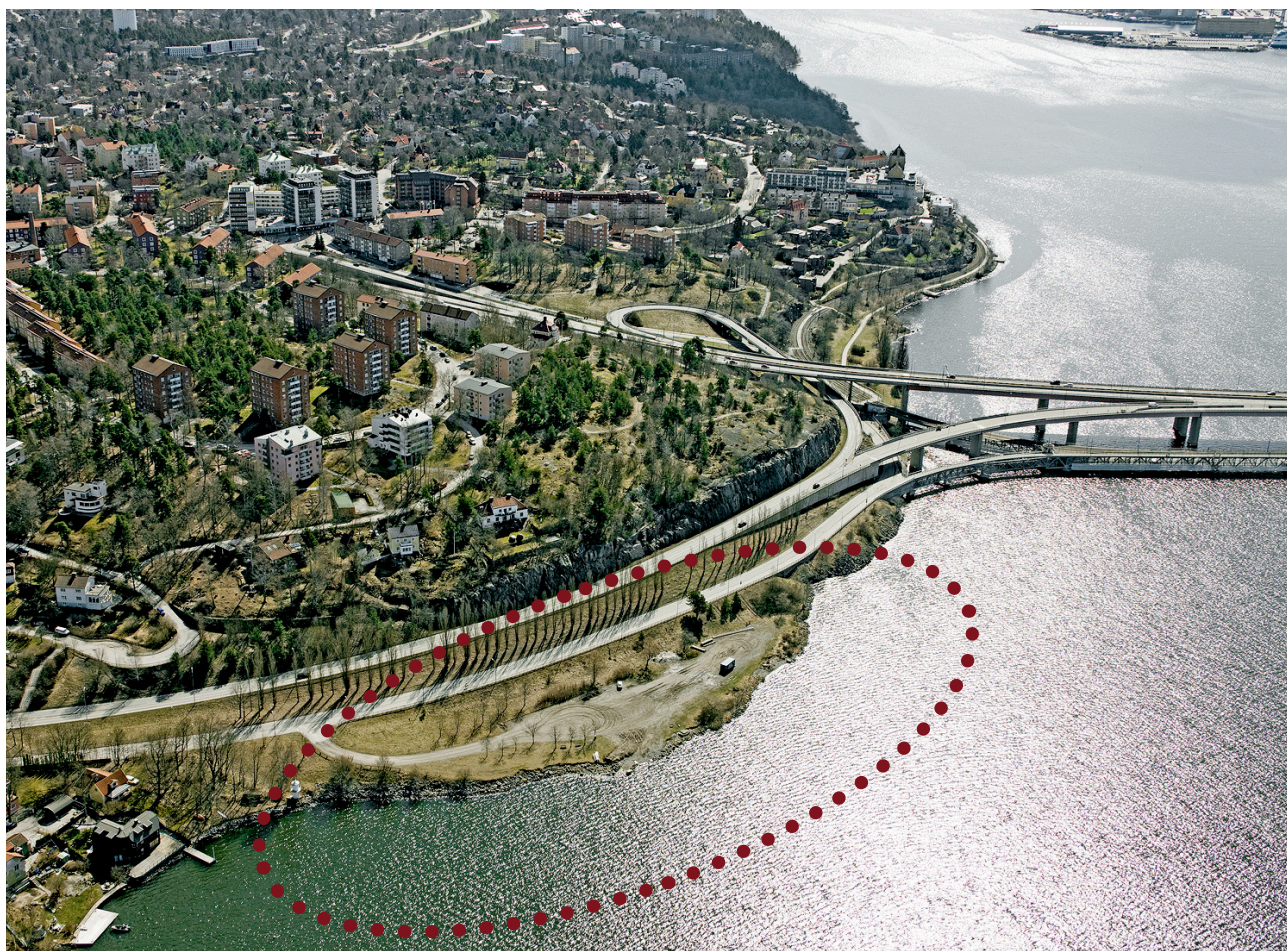
# Inbjudan

Lidingö stad bjuder in till markanvisningstävling för att knyta en ambitiös och driven aktör till sig som kan vara med och utveckla stadens vision för Lidingö brostrand som en attraktiv plats för Lidingös invånare och besökare. Lidingö brostrand består av delar av fastigheterna Lidingö 8:90 och Lidingö 7:71. Båda fastigheterna ägs av Lidingö stad.

Lidingö stad har påbörjat ett planarbete för Lidingö brostrand. Planens syfte är att skapa en inbjudande entré till Lidingö för Lidingöbor och besökare. Markanvändningen ska bestå av en blandning av vattenanknuten verksamhet med ett lummigt och grönskande parkområde runt omkring.

Staden vill genom markanvisningstävlingen undersöka intresset och möjligheten att i synnerhet etablera någon eller några av följande verksamheter på platsen:

- Kommersiella sommarbåtplatser till Lidingöbor med gästbåtplatser till besökare, gärna med möjlighet för mindre passagerarfartyg att hämta och lämna besökare
- Restaurang/café som drivs på åretruntbasis
- Badmöjligheter med antingen ett kallbadhus eller en badbrygga med bastu



Projektområdet sett norrifrån, i dagsläget etableringsplats under byggnationen av Lilla Lidingöbron. Projektområde ungefärligt markerat med rödprickad cirkel.



Förslaget kan innehålla en eller flera av föreslagna verksamheter, samt förslag på ytterligare kompletterande verksamheter. Bebyggelsen på platsen ska vara väl gestaltad, småskalig och ha tydlig skärgårdskaraktär. Omgivningen ska präglas av grönska och lummighet. Det är även viktigt att säkerställa att allmänheten har tillgång till området varför inte hela området kan tas i anspråk för privat verksamhet. Staden kommer inte planlägga marken för bostadsändamål eller större verksamheter som hotell.

Tävlingsförfarandet innebär att den aktör som lämnar det förslag som bäst uppfyller stadens vision och förväntningar på platsen avseende markanvändning och gestaltning ges möjlighet att träffa en överenskommelse med Lidingö stad. Överenskommelsen innebär en exklusiv rätt för vinnaren att, under en begränsad tid och under givna villkor, tillsammans med staden arbeta fram en ny detaljplan, samt förhandla om överenskommelse att teckna arrendeavtal på platsen för uppförande och drift av bebyggelse inom planområdet. Avsikten är att arrendeavtalet ska gälla i 25 år med möjlighet till förlängning.

Tävlingsföresättningarna framgår av denna inbjudan med tillhörande bilagor. Markanvisningstävlingen är öppen för alla aktörer med dokumenterad erfarenhet av, förmåga och ekonomisk kapacitet att uppföra och driva föreslagna verksamheter på platsen. Markanvisningstävlingen kommer genomföras i form av ett jämförelseförfarande med dialogprocess. Processen syftar till att Lidingö stad och den aktör som tilldelas den exklusiva rätten gemensamt ska landa i det bästa förslaget för platsen.

Tävlingens process är uppdelad i sex steg, där det första steget, utlysning av tävling och inlämning av förslag sker under perioden 15 maj till den 30 augusti. Efter stoppdag kommer staden att gå igenom inkomna tävlingsbidrag och bereda dem inför beslut av en politisk jurygrupp. Efter det inleds en dialogprocess och de resterande fyra stegen genomförs med beräknad underskrift av avtal i början av 2025.

Inbjudan och underlag finns  
på Lidingö stads webbplats  
[Lidingö brostrand - Lidingö stad](#)

## Vision

Lidingö stads vision är att platsen ska präglas av vattenanknutna publika verksamheter som på ett positivt sätt bidrar till upplevelsen av ett välkomnande Lidingö från Lidingöbron och från vattnet. Området ska vara tillgängligt för allmänheten.

På platsen ser staden företrädesvis framför sig en kommersiell småbåtshamn för användning under sommarhalvåret för Lidingöbor och gästbåtplatser för besökare, en restaurang och/eller café, och möjlighet till bad och avkoppling genom ett kallbadhus eller en badbrygga med bastu.

Staden välkomnar även andra idéer på platsen som kan utgöra komplement till den huvudsakliga användningen. Bebyggelsen på platsen ska vara småskalig och väl gestaltad med tydlig skärgårdsanknytning och omgivningen ska präglas av grönska och lummighet. Staden kommer inte att planlägga marken för bostäder eller större kommersiell verksamhet som hotell.

Lidingö präglas av arkitektur av hög kvalitet med omsorg om detaljer och material. Staden förväntar sig att nya byggnadsverk och markplanering på platsen utförs med samma höga gestaltungsambitioner och omsorg om detaljer som i övrigt präglar bebyggelsen i Islinge.

Staden ser gärna att området på sikt kan försörjas via en pendelbåtsbrygga.

# Tilldelningsområdet

Planområdet ligger i stadsdelen Torsvik och fungerar i dag som etableringsområde för byggnationen av nya Lilla Lidingöbron. Planområdet utgörs till stora delar av fyllnadsmassor från anläggandet av nuvarande Lidingöbron och Norra Kungsvägen. Några permanenta byggnader har aldrig uppförts på platsen men platsen användes vid förra sekelskiftet som färjeläger och har periodvis fungerat som upplag. Den nuvarande detaljplanen (stadsplan) från 1965 reglerar att användningen på platsen ska vara för hamnändamål. För att kunna skapa den vision som staden strävar efter behöver en ny detaljplan upprättas. Staden har därför påbörjat arbetet med att ta fram en ny detaljplan över området.

Planområdet ligger vid Lilla Värtan i ett exponerat läge och syns tydligt såväl från land som från vattnet. Området utgörs till stor del av en grusad yta som i dag används för etableringsbodas och upplag till uppförandet av nya Lilla Lidingöbron. Områdets karaktär domineras österut av närliggande vägarna Islinge hamnväg och Norra Kungsvägen samt av Torsviksbranten.

Ovanför branten finns Torsviksplatån med Torsviksparken samt bostadsbebyggelse. Söder om planområdet finns Lidingöbron och nya Lilla Lidingöbron. Norr om planområdet finns Islinge udde som består av villabebyggelse främst från 1920-talet.

Planområdets geografiska avgränsning utgörs av delar av fastigheterna Lidingö 8:90 och Lidingö 7:71. Båda fastigheterna ägs av Lidingö stad. Den nya detaljplanens avgränsning innebär att ca 29 500 kvm (2,95 hektar) inklusive vattenområde regleras i ny detaljplan.

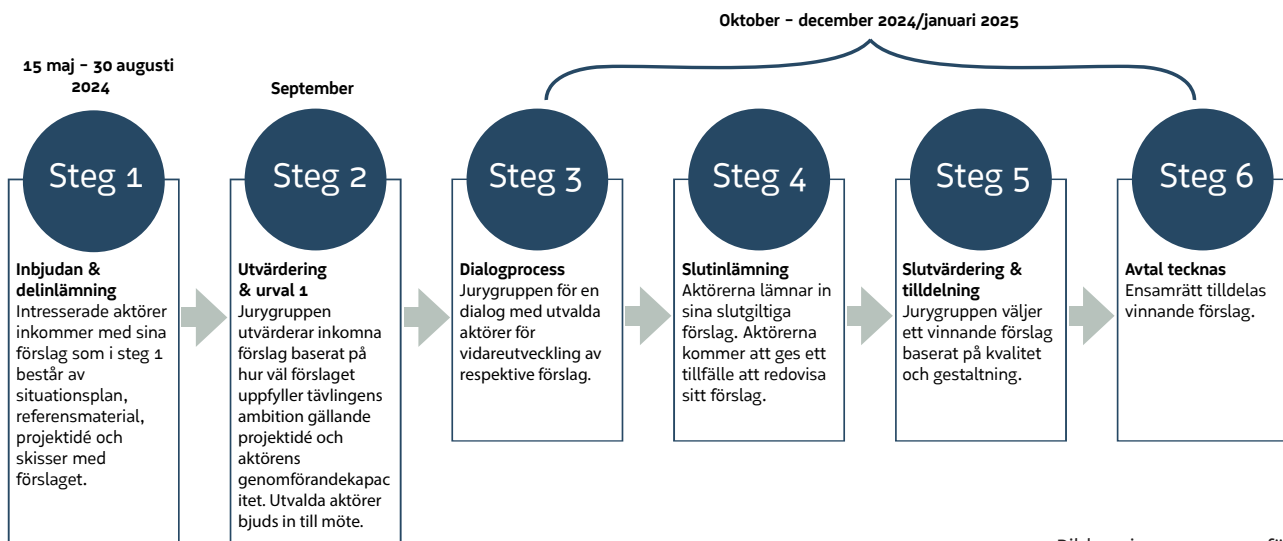
Staden vill inte avgränsa tilldelningsområdet inom den geografiska avgränsningen alltför mycket, eftersom aktören har viss frihet att föreslå lämplig placering av verksamheter på platsen utifrån de förutsättningar som föreligger avseende väderstreck med mera. Hela området ska inte tas i anspråk som verksamhetsområde, utan delar ska användas som allmän platsmark. Föreslagen bebyggelse ska även i placering och utformning ta hänsyn till närliggande grannar för att undvika störningar så mycket som möjligt.

Det ska vara möjligt för allmänheten att tillträda området, även utan att delta i någon av de verksamheter som finns på platsen. Det ska även vara möjligt för allmänheten att tillträda hela strandlinjen.



Ortofot som visar hur området ser ut i dag. Ungefärlig avgränsning för projektområdet är markerat med röd linje.  
Karta: © Lidingö stad / © Lantmäteriet

# Tävlingsprocess och tidplan



Bilden visar processen för markanvisningstävlingen.

Vinnande aktör tecknar en överenskommelse med Lidingö stad vilket innebär att denne får exklusiv rätt att under en viss tid förhandla med staden om villkoren för exploateringen och kommande arrende för platsen.

Aktören och Lidingö stad ska samarbeta för att färdigställa den nya detaljplanen. Vinnande aktör förväntas ta fram och bekosta ritnings- och illustrationsunderlag för byggnader och markplanering.

## Val av anbudsprocess – jämförelseförfarande med dialogprocess

Markanvisningstävlingen planeras genomföras i form av ett jämförelseförfarande med dialogprocess. Processen syftar till att Lidingö stad inleder ett långsiktigt och välfungerande samarbete med den aktör som tilldelas ensamrätten.

Inkommande förslag kommer att beredas av tjänstemän från Lidingö stad. En jurygrupp med politiska representanter kommer därefter att utvärdera förslagen. Dialogprocessen bildar ett forum

för jurygruppen och de i steg 2 utvalda aktörerna för diskussion om viktiga aspekter för exploateringen. Efter att jurygruppen valt ut en vinnande aktör och ensamrätt tilldelats, fortsätter dialogen i syfte att utveckla platsen. Stadens vision och kravställning gällande helhetsidé för platsen samt föreslagen gestaltning och kvaliteter för den tillkommande bebyggelsen kommer att vara utgångspunkt för urval och dialog.

## Markanvisning och avtal

### Överenskommelse om samarbete

Tävlingsförfarande innebär att den aktör som lämnar det förslag som bäst uppfyller stadens vision och förväntningar på platsen avseende markanvändning och gestaltning ges möjlighet att träffa en överenskommelse med staden. Avtalet innebär en exklusiv rätt för vinnaren att, under en begränsad tid och under givna villkor, tillsammans med staden arbeta fram en ny detaljplan, samt förhandla om överenskommelse att teckna arrendeavtal på platsen för uppförande och drift av bebyggelse inom planområdet.

## Arrende

Marken kommer upplåtas med arrendeavtal som tecknas mellan tävlingsvinnaren och Lidingö stad när en ny detaljplan vunnit laga kraft. Arrendets kostnad kommer att baseras på en marknadsmässig värdering av platsens användning i den nya detaljplanen. Arrendeavtal föreslås gälla i 25 år med option om förlängning.



Foto: Adobestock

## Process och tidplan

### Steg 1: Inbjudan och delinlämning 1

Intresserade aktörer ombeds att lämna in sitt förslag enligt delinlämning 1, se avsnitt Inlämning och kvalificering. Inlämningen ska ske senast 30 augusti 2024.

### Steg 2: Utvärdering och urval 1

Jurygruppen utvärderar samtliga inkomna förslag baserat på projekttid och genomförandekapacitet. Se avsnitt Utvärdering. Jurygruppen kommer därefter att arbeta vidare med utvalda aktörer.

### Steg 3: Dialogprocess

De aktörer som jurygruppen arbetar vidare med kommer att ges ett mötestillfälle var till att presentera sina förslag.

- Mötestillfälle: Under detta möte kommer aktörerna att få presentera sina idéer för jurygruppen samt ges feedback och därmed möjlighet att justera sitt förslag till mötestillfälle tre – slutpresentationen.

### Steg 4: Slutinlämning

De utvalda aktörerna lämnar in sina slutgiltiga förslag. Vid detta tillfälle ska aktörens förslag vara komplett.

- Mötestillfälle tre: Slutpresentation. Under detta möte ges aktörerna möjlighet att redovisa sitt slutgiltiga förslag.

### Steg 5: Slututvärdering och tilldelning

Jurygruppen utvärderar förslagen och tilldelning sker baserat på gestaltning/kvalitet och pris. Se avsnitt Utvärdering. Vinnare beslutas av kommunstyrelsen efter rekommendation från jurygruppen.

### Steg 6: Ensamrätt tilldelas vinnande förslag.

## Tidplan för detaljplan

Kommande arbete med detaljplan kommer att ske i samarbete med vinnande aktör. Detaljplaneprocessen är en demokratiskt lagstadgad process där förutsättningarna för föreslagen verksamhets lämplighet på platsen prövas. Aktören är medveten om att det under processen kan uppkomma frågor och förutsättningar som påverkar detaljplanens utformning. Efter att staden har tilldelat exklusiv rätt till aktör är följande tidplan uppskattad för detaljplanarbetet:



### Tidplan för markanvisningstävling

**Inlämning del 1:** senast den 30 augusti 2024, via e-post innan dagens slut eller i fysisk form innan kl. 16.00 i Lidingö stads reception.

**Mötestillfälle 1:** preliminärt v.40

**Slutinlämning och mötestillfälle 2 (slutpresentation och slutinlämning):** preliminärt v.43

**Tilldelning:** vid kommunstyrelsens sammanträde i januari 2025

Tidplan för markanvisningstävling och detaljplan	Kv 2-3 2024	Kv 3-4 2024	Kv 1 2025	Kv 3-4 2025	Kv 1 2026	Kv 2 2026
Markanvisningstävling						
Utvärdering tävling						
KS vinnare						
Samråd detaljplan						
Granskning detaljplan						
Antagande detaljplan						

Observera att ovan inte är en fastslagen tidplan utan endast en uppskattning.





# Platsens förutsättningar



Platsen sedd från Lilla Lidingöbron i maj 2024. Foto: Maria Nastesjö

## Omkringliggande bebyggelse

Området ligger i blickfånget från påfarten till Lidingö där det omringas av broarna i söder, Torsviksbranten strax öster om området och Islinge Udde norr om området. Karaktäristiskt för Torsviksbranten är att den ända sedan 1900-talets början utgör ett passage- och strövområde med trappor och gångvägar som ringlar ner över branten från bebyggelsen högst upp. Stöd- och terrassmurar och trappor präglar områdets sluttningar, de äldre i huggen sten och de yngre i gjuten betong. Strax norr om området ligger Islinge udde som är ett mindre villaområde med en enhetlig 1920-talsprägel.

## Natur

I dag är planområdet i huvudsak en grusad yta med en kant av mindre lövträd/sly i branten upp mot Islinge Hamnväg. Inga intresseområden vad gäller

flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade inom planområdet. Planområdet ligger inte inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i Lidingös grönplan, men har bedömts vara ett värdefullt grönområde och stråk för människor.

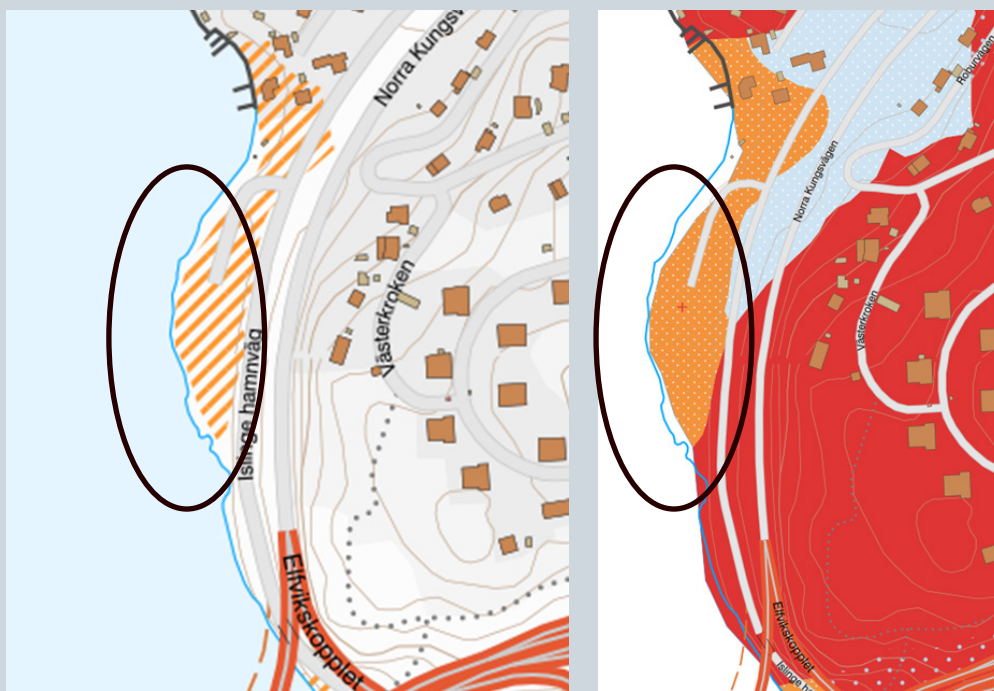
Strax norr om planområdet finns ett mindre område som av länsstyrelsen är utpekad som naturvärde för fiskyngel. Höga naturvärden för fiskyngel indikerar områden med god förutsättning för rekrytering av rovfisk (abborre, gädda och gös). Länsstyrelsen pekar även på att vattenförekomsten kan ha naturvärden av vegetation på botten.

## Vattenförekomst

En del av det preliminära planområdet består av vattenförekomsten Lilla Värtan med beslutade miljö kvalitetsnormer. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status och har otillfredsställande

**Karta till vänster**  
Skredrisk i finkorniga jordarter (SGU). Den skrafferade ytan visar på var det kan förekomma skredrisk. Området är markerat med svart cirkel.

**Karta till höger**  
Jordartskarta (SGU). Röd färg symboliserar urberg och orange färg symboliserar postglacial sand. Planområdet är markerat med svart cirkel.



Kartor: Sveriges geologiska undersökning (SGU)

ekologisk status. I planarbetet måste utredning gällande påverkan på vattenförekomsten Lilla Värtan utredas med hänsyn tagen till föreslagen användning och byggnation, så att inte vattenförekomstens tillstånd försämras.

## Strandskydd

Strandskyddet är ett generellt skydd och gäller på ett likartat sätt i hela landet. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet och inkluderar även undervattensmiljön. I området råder i dag inget strandskydd eftersom gällande stadsplan upprättades innan nuvarande strandskyddslagstiftning trädde i kraft. När gällande stadsplan delvis eller helt ersätts av en ny detaljplan återinträder strandskyddet. Vid ett upphävande av strandskyddet eller vid dispens måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna.

Lidingö stad avser att pröva upphäva strandskyddet för att uppnå syftet med planarbetet. Ingen eller mycket liten begränsning av allmänhetens tillträde till området och stranden kommer därför att eftersträvas. Ett upphävande av strandskyddet måste

ske i enlighet med de särskilda skäl som listas i miljöbalken 7 kap. 18 c §. I detta läge har Lidingö stad inte tagit ställning till vilket av de särskilda skälen som kan åberopas.

## Geoteknik

Marken inom planområdet består till största del av jordarten postglacial sand. Delar av planområdet innehåller även urberg. Postglacial sand är en jordart som klassas som skredkänslig vid lutningar och enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) är området ett aktsamhetsområde för skred i strandnära läge.

Inga närmare geotekniska utredningar avseende markbärighet har genomförts på området. Enligt tidigare utförda jordprovtagningar består marken av utfyllda sten- och grusmassor.

I planarbetet behöver en geoteknisk utredning göras som tar hänsyn till föreslagen användning och byggnation, och som kan ge förslag på hur det konstruktionsmässigt är lämpligt att bygga på marken, och vilka eventuella förstärkningsåtgärder som kan behövas.

## Marknivå

Marken inom området är låglänt och sträcker sig från 0 vid vattnet till +6 meter över nollplan (RH 2000) intill vägbanan längs med Islingevägen. I planarbetet ska utredas hur ny bebyggelse kan placeras som tar hänsyn till Länsstyrelsens aktuella rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå och om det finns skäl för avsteg från rekommendationerna med hänsyn tagen till bebyggelsens art och placering.

## Provtagning av föroreningar i mark

Utfyllnad av Lidingö brostrand skedde på 1960-1970-talen med massor från anläggande av Lidingöbron. Området har sedan dess använts som upplagsyta för bland annat grus, jord och snö. Området har även de senaste åren använts som upplagsplats för närliggande infrastrukturprojekt.

PE Teknik & Arkitektur AB (PE) och Sigma Civil AB har på uppdrag av Lidingö stad utfört en miljöteknisk markundersökning inom Lidingö brostrand, del av fastigheterna Lidingö 7:71 och Lidingö 8:90. Syftet med uppdraget var att utreda den potentiella föroreningsutbredningen inom de aktuella fastigheterna. Tre provpunkter uppvisar halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och en provpunkt uppvisar halter över Avfall Sveriges haltgränser för Farligt avfall (FA). Utifrån den föroreningsituation som råder på platsen och planerad markanvändning så behöver avhjälpande åtgärder genomföras för att minska föroreningsnivån och minska spridnings- och exponeringsrisken för miljö och människor. En lämplig efterbehandlingsåtgärd bedöms vara schaktsanering för att få bort de förorenade jordlagren.



Karta över området med höjdkurvor, ej inmätta höjder.  
Karta: © Lidingö stad / © Lantmäteriet

## Sediment- och vattenprovtagning

Under 2022 genomfördes provtagning av bottensediment. Sedimentprovtagningen genomfördes från båt med hjälp av Van Veen-provtagare och sediment erhöles från fem punkter. Botten var stenig och prov erhöles endast längre ut från strand. Polycykliska aromatiska kolväten påträffades över mycket hög halt enligt SGU:s och Naturvårdsverkets tillståndsklassning för sediment i samtliga fem punkter där sediment kunde erhöles.

Mot bakgrund av ovan pågår sedan 2023 en utredning av vattenkvaliteten för att säkerställa att det är möjligt att bada på platsen. Provtagning sker vid frekvent båttrafik, olika väderlekar, skyfall och under olika årstider. Resultatet av utredningen kommer att redovisas löpande med start under våren 2024. Utredningen ska även visa på åtgärdsförslag vid ej uppfyllda riktvärden för bad. Resultatet av provtagningen kan påverka möjligheten till att anlägga kallbadhus eller badbrygga på platsen.

## Marknadsanalys

Juni strategi har i rapport daterad 5 december 2023 gjort en analys av kommersiella förutsättningar för kallbadhus och restaurang/café inom tilldelningsområdet, se bilaga 1.

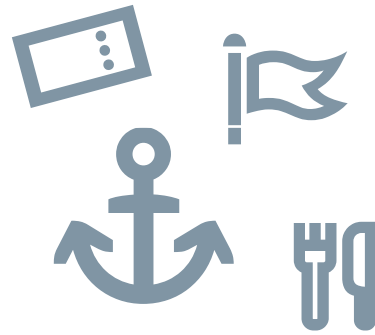


Foto: Micke Lundström



# Tekniska förutsättningar

## Gata

Det finns inom planområdets föreslagna avgränsning inga vägar. Planområdet försörjs av Islinge hamnväg. Vägen är i dag avstängd för fordonstrafik. För närvarande pågår en utredning om huruvida det är möjligt att åter öppna upp Islinge hamnväg för fordonstrafik. Utredningen genomförs av tekniska förvaltningen i Lidingö stad.

Hur det tänkta planområdet i framtiden ska försörjas av biltrafik och hur områdets utveckling påverkar närstående vägnät behöver utredas i planprocessen.

## Infart, bil- och cykelparkering

Infart finns i dag från Islinge hamnväg. Det finns i dag ingen iordningställd parkeringsplats inom avgränsningen av planområdet och det är i dag förbjudet att parkera på angränsande Islinge hamnväg. Hur infart och behov av parkeringsplatser ska lösas behöver utredas i planprocessen.

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är hållplats Constantiavägen ca 500 meter från planområdet. Närmaste station på Lidingöbanan är hållplats Torsvik ca 400 meter från planområdet.

## Avfallshantering

Framtida verksamheter behöver utformas och drivas så att avfallet tas om hand i enlighet med gällande föreskrifter.

## Vatten- och avlopp

Det finns inget VA framdraget till planområdet i dag men kommunal VA-anslutningspunkt finns inom angränsning till området. För att kunna driva verksamhet på platsen behöver VA infrastruktur iordningställas. Anslutning kommer ske till den kommunala VA-anläggningen och fastigheterna ansluts efter erlagd anslutningsavgift.

## Dagvatten

Dagvattenledning finns i Islinge hamnväg. Den tekniska avrinningen leder ut i Lilla Värtan. En exploatering av platsen förväntas ge fler hårdgjorda ytor än i dag. I planeringen bör därför flera ytor avsättas till parkmark, där vatten kan fördröjas och infiltreras. Detta så att dagvatten kan hanteras på ett så hållbart och ekologiskt sätt som möjligt. Målsättningen ska vara att dagvatten som når kustvattnet har sådan kvalitet att det inte försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer. Detta är ett prioriterat område i miljöprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige den 22 februari 2021.

→ Dagvatten inom kvartersmark ska renas och fördröjas lokalt inom respektive fastighet.

→ Under planarbetet måste en dagvattenutredning tas fram baserad på platsens användning och föreslaget bebyggande.

Allmän platsmark respektive kvartersmark

→ Lidingö stad kommer att vara huvudman för allmänna platser inom området och svara för drift och underhåll av dessa.

→ Aktören svarar för all bebyggelse och skötsel inom kvartersmark i enlighet med detaljplanen och arrendeavtal.

→ Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.

→ Aktören, Lidingö stad och andra involverade parter ska tillsammans upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

# Ekonomiska förutsättningar

Efter att tävlingen avslutats ska Lidingö stad och vinnande aktör bestämma detaljerna för kostnadsfördelning och andra ekonomiska förutsättningar i projektet, i huvudsak i enlighet med följande principer:

- Staden ansvarar för samtliga arbeten och kostnader för att sanera marken i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.
- Staden står för kostnaden för detaljplanen. Aktören ska medverka aktivt i detaljplanarbetet och stå för eventuella utredningskostnader kopplade till deras tävlingsförslag. Aktören äger inte rätt till

ersättning för nedlagda kostnader oberoende av om detaljplanen vinner laga kraft eller inte.

- Aktören bekostar och ansvarar för samtlig bebyggelse inom kvarteretsmark.
- Aktören bekostar bygglovsavgiften, anläggningsavgifter för förbindelsepunkter för vatten och avlopp samt för anslutning av el och fjärrvärme.
- För att garantera aktörens åtaganden kommer Lidingö stad, i de fall det bedöms nödvändigt, ställa krav på säkerhet i form av pant, moderbolagsborgen eller bankgaranti.

# Inlämning och kvalificering

Intresserade aktörer ska lämna sina förslag enligt delinlämning 1 senast 30 augusti 2024. Förslaget ska mejlas till [miljo.stadsbyggnad@lidingo.se](mailto:miljo.stadsbyggnad@lidingo.se). Förslagen kan även levereras på ett USB-minne som innehåller en PDF-fil om max 25 MB. Detta ska då lämnas in i stadshusets reception på Lejonvägen 15 innan kl. 16.00 den 30 augusti 2024. Förslaget ska vara på svenska. Märk förslaget med "Markanvisningstävling Lidingö brostrand".

## Innehåll inlämning del 1

### Projektidé

I delinlämning nummer 1 ska aktören redogöra för projektidé och hur aktören, tillsammans med

staden, kan medverka till att utveckla Lidingö brostrand i enlighet med stadens vision för platsen. Redogörelsen ska innehålla följande:

- Presentation av projektidé. En beskrivning av ambition och tankar gällande verksamheter på platsen. Beskrivning av hur området avses gestaltas i både ord och bild (referensbilder). I beskrivningen ska det också framgå hur aktören kommer att hantera terräng och befintlig natur. (max 5 A3-sidor)
- En situationsplan i skala 1:400 över planområdet för att visa placering av byggnader, byggnadsverk och utemiljöer på både mark och i vatten.
- Två skisser på utformning av föreslagna byggnadsverk, skala 1:200.



## Organisation och genomförandekapacitet

I delinlämning nummer 1 ska aktören redogöra för sin organisations kapacitet och vana att genomföra projekt av detta slag. Aktören ska redogöra för:

- Företagets namn och ansvarig kontaktperson samt kontaktuppgifter till denne.
- En beskrivning av aktörens organisation och vilket eller vilka arkitektkontor aktören kommer samarbeta med.
- Undertecknande personers fullmakt att företräda aktören vid markanvisningstävling och avtalstecknande med staden.
- Registreringsbevis för aktörens bolag samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än 3 månader).
- Redovisning av företagets ekonomiska status och kapacitet i form av föregående års årsredovisning godkänd av revisor.
- Aktören ska kunna visa att den i sig själv eller genom moderbolag, borgenär, samarbetspartner eller dylikt har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- En kort motivering till varför aktören är den bästa lämpade aktören för detta projekt och hur aktören med sin organisation kan bidra till ett bra samarbete med staden och övriga aktörer under både planprocess och genomförande.

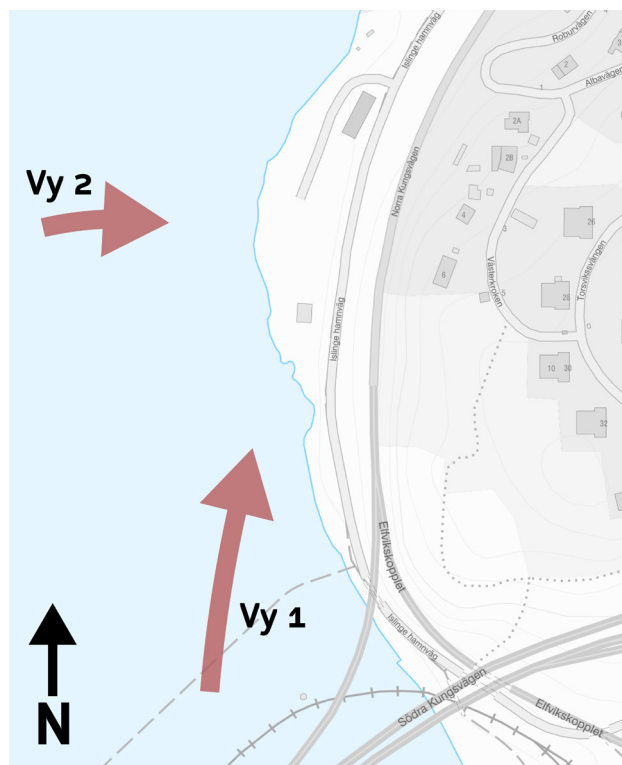
Slutinlämningen ska innehålla illustrationer av vyer/perspektiv över området enligt riktningarna i bilden. En vy som visar området norrut (vy 1) samt en vy som visar området från vattnet (vy 2).

## Innehåll slutinlämning

- Förteckning över inlämnat material.
- Presentation av projektidé (max 5 A3).
- Presentation av genomförandekapacitet och organisation (max 2 A4 eller A3).

## Ritningar

- Markplaneringsritning i skala 1:500 med relevanta sektionsritningar i skala 1:200 för mark och vattenområde. Fyllning/schaktning ska framgå med ny/gammal marklinje.
- Planritningar för byggnader och eventuella andra anläggningar i skala 1:200
- Fasadritningar i skala 1:200 där materialval och färgsättning tydligt framgår.
- Höjdsatta längd- och tvärsnitt i skala 1:200 inkl nockhöjder (angett i plushöjd, höjd över stadens nollplan).
- Illustration av vyer/perspektiv över området. Se bild nedan för vyer.



Karta: © Lidingö stad / © Lantmäteriet

## Kvalificering

Deltagande aktörer ska kvalificera sig enligt vissa kvalificeringskriterier. Förslag från aktör som inte uppfyller dessa kriterier kommer inte att bedömas. Kriterierna ska vara uppfyllda vid ansökningstidpunkten.

- Ledande befattningshavare i aktörens bolag får inte ha gjort sig skyldig till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Aktörens bolag ska kunna visa att man ensamt eller genom moderbolaget har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.

## Utvärdering

### Bedömningsgrupp

En bedömningsgrupp kommer att utvärdera samtliga inkomna förslag. Gruppen består av en kombination av tjänstemän och politiska representanter. Externa parter kan komma att rådfrågas i processen.

### Utvärdering av inlämning del 1

Del 1 kommer att utvärderas efter projekttid och genomförandekapacitet. Bedömningen kommer ge max 7 poäng, fördelat enligt nedan:

- Projekttid: 4 poäng
- Genomförandekapacitet: 3 poäng

Staden kommer att arbeta vidare med en eller flera aktörer under förutsättning att förslagen uppfyller Lidingö stads förväntningar på platsen. Lidingö stads eventuella tidigare erfarenheter av aktören kan väga in i bedömningen.

## Utvärdering av slutinlämning

Den slutgiltiga bedömningen kommer att baseras på projekttidén, med tyngdpunkt på ambition gällande gestaltning.

Hur samarbetet mellan staden och aktören har fungerat under tävlingsprocessen samt stadens eventuella tidigare erfarenheter av aktören kan komma att vägas in.

Bedömningsgruppen kommer att utvärdera de slutgiltiga förslagen samt rekommendera ett förslag till kommunstyrelsen som tar beslut i frågan. Kommunstyrelsen är inte bunden till bedömningsgruppens förslag.

Denna tävling faller inte inom ramen för Lag (2007:1091) om offentlig upphandling. Lidingö stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättningsskyldighet. Samtliga aktörer som anmält intresse för projektet kommer skriftligen att informeras om resultatet.

I det fall projektet inte kan genomföras äger staden rätt att avbryta samarbetet utan att ersättning utgår till vinnande aktör.

## Kontakt och frågor

Eventuella frågor ska skickas skriftligen via mejl till projektledare [guhrun.bohlin@lidingo.se](mailto:guhrun.bohlin@lidingo.se).

Frågor, svar och eventuell kompletterande information publiceras löpande på stadens hemsida. Sista dagen för frågor är 30 augusti 2024.

## Tävlingsunderlag

- Inbjudan till markanvisningstävling
- Bilaga 1: Slutrapport - Analys av kommersiella förutsättningar Lidingö Brostrand, Juni strategi 2023-12-05
- DWG-fil över aktuellt tävlingsområde, angöringsområde och Islinge hamnväg.





Lidingö  
stad

