

2016-06-30

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/829

Stadsbyggnadsprojekt 9437
Knutpunkten och
Hantverkshuset

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling av Parkeringshuset i stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten och Hantverkshuset, Orminge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att genomföra markanvisning genom anbudstävling i huvudsak enligt redovisat underlag för del av fastigheten Orminge 60:1 i Orminge centrum.

Sammanfattning

I en första etapp av genomförandet av antaget detaljplaneprogram för Orminge centrum föreslås del av fastigheten Orminge 60:1, Parkeringshuset, överlåtas genom att markanvisas via en anbudstävling. Markanvisningsområdet är på cirka 4 200 m² och innehåller cirka 6 000 m² bostäder med fri upplåtelseform (cirka 60 lägenheter), cirka 3 000 m² handel samt plats för 400 infartsparkeringsplatser. Utvärdering av anbud kommer att ske på pris (förutsatt att byggherren uppfyller kommunens fastställda krav och förutsättningar beskrivna i anbudsinbjudan).

De principer som gäller för markanvisningstävlingen är framtagna i enlighet med ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” samt övriga styrdokument angivna i anbudsinbjudan.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog 2015-09-28, § 234, detaljplaneprogram för Orminge centrum. Planprogrammet innehåller i sin helhet cirka 1 100 – 1 400 nya bostäder och cirka 19 000 – 29 000 m² för verksamheter.

I och med kommande utveckling av Orminge centrum så kommer områdena där det idag finns infartsparkering att bebyggas. Det innebär att dessa parkeringsplatser behöver anordnas på andra platser. Detaljplaneprogrammet har pekat ut en lämplig plats för ett nytt

parkeringshus där en del av framtida behov av infartsparkering kan lösas. Vidare nämner detaljplaneprogrammet att denna plats också kan inrymma bostäder och handel. Allt detta för att bidra till intentionerna om att Orminge centrum generellt sett och Kanholmsvägen mer specifikt sett ska utvecklas till en plats som upplevs mer attraktiv och levande.

Denna markanvisning är en del av stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten och Hantverkshuset som är ett av tre stadsbyggnadsprojekt som ingår i den första etappen som anges i det antagna detaljplaneprogrammet.



Flygfoto över Orminge centrum. Område för Parkeringshuset utmärkt med röd linje.

Markanvisningsområdet

Del av fastigheten Orminge 60:1, som ägs av Nacka kommun, föreslås markanvisas genom anbudstävling. Markanvisningen innehåller cirka 6 000 m² bostäder med fri upplåtelseform (cirka 60 lägenheter), cirka 3 000 m² handel samt infartsparkering för minst 400 bilar.

Ytan för markanvisningsområdet är på cirka 4 200 m² (rödmarkerat på bild nedan) Till detta ingår ytterligare cirka 450 m², som idag ägs av Fortum (grönmarkerat på bild nedan), som

avses ingå i kommande byggnation av Parkeringshuset. Kommunen för diskussioner med Fortum som är villiga att överlåta området. I diskussionerna ingår även att Fortum vill förvärva ett område väster om sin fastighet som idag ägs av kommunen (gulmarkerat på bild nedan). Fortum nyttjar detta område idag för upplag, dock så finns inget avtal som reglerar detta. Fortums överlåtelse av mark som avses ingå i kommande byggnation av Parkeringshuset är en förutsättning i anbudsinbjudan. Behovet av markregleringar avses lösas under detaljplaneprocessen genom att erforderliga avtal tecknas.



Rödmarkerat område är markanvisningsområdet. Grönmarkerat område är Fortums ingående del i kommande byggnation av Parkeringshuset. Gulmarkerat område är kommunal mark som Fortum vill förvärva.

Av totala markytan på cirka 4 650 m² får kommande bebyggelse ta upp ett område på cirka 3 900 m². Skillnaden beror på att bebyggelsen måste hålla ett visst avstånd mot angränsande panncentral samt ligga i linje med panncentralens fasad ut mot Utövägen. Ovan nämnda siffror är preliminära och kan komma ändras under detaljplaneprocessen

En volymstudie gjordes i samband med detaljplaneprogrammet för att visa på hur kvarteret kan komma att bebyggas. Den ligger till grund för anbudsinbjudan med uppskattade siffror för antal lägenheter samt lokaler för handel. Slutlig utformning av bebyggelsen beror på utfallet av planprocessen. Kommunen kan inte styra antal lägenheter utan bara

byggnadernas volymer. Det är upp till byggherrarna att bestämma antal lägenheter. Framtagna siffror för antal lägenheter bygger på att en schablonlägenhet är 100 m².

Metod för markanvisning

Genom markanvisningen föreslås del av fastigheten Orminge 60:1 att i kommande process överlätas genom anbudstävling med utvärdering i första hand på pris (förutsatt att byggherren uppfyller kommunens fastställda krav och förutsättningar beskrivna i anbudsinbjudan). En samlad bedömning föreslås göras i andra hand av resterande inlämnade tävlingshandlingar som listas i bifogade anbudsinbjudningar. Kommunen föreslås också tillämpa fri prövningsrätt på inlämnade anbud, vilket innebär att kommunen kan välja att bortse från bud från anbudsgivare som av olika skäl inte bedöms kunna fullfölja åtaganden som beskrivs i inbjudan. Detta syftar även till att motverka markspekulation.

Den anbudsgivare som vinner anbudstävlingen kommer att erbjudas att ingå markanvisningsavtal med kommunen i enlighet med framtagna mallar.

Ramarna för markanvisningen i detta projekt följer de principer som togs fram för den markanvisning som genomförs nu i stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret vad gäller tillvägagångssättet för själva markanvisningen samt det material som ligger till grund för anbudsinbjudan. Dock har anpassningar gjorts efter de förutsättningar som skiljer de två stadsbyggnadsprojekten åt. Ytterligare anpassningar har gjorts till ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016.

Att markanvisningsområdet kommer att överlätas innebär bland annat att det kommer att bli bostäder med fri upplåtelseform. Projektet har i samråd med samordningsprojektet för Orminge centrum bedömt att detaljplanprogrammets uppskattade fördelning av bostadsrätter (65 %) och hyresrätter (35 %) kommer att nås då stora bestånd av hyresrätter kommer kunna byggas inom Ormingehus och Sarvträsk där Rikshem är fastighetsägare. Där kan också en direktanvisning ske för att till viss del uppfylla det åtagande kommunen har enligt det avtal som nyligen har slutits med Rikshem och där kommun erbjuder markanvisning av mark för 500 hyresrätter. Vidare finns Magnolia Bostad som äger fastigheten vid Hantverkshuset och som till största del önskar bygga hyresrätter

Principer för prissättning

Försäljning av den kommunala marken kommer att ske på marknadsmässiga villkor. Det marknadsmässiga priset kommer i detta fall att förutom fastighetens läge, även bero på de krav kommunen ställer i samband med anbudstävlingen.

Anbudspriset för bostäder ska justeras för prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt en given formel. Det justerade anbudspriset utgör köpeskillingen. En handpenning på 10 % av



anbudspriset betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet. Byggherren står löpande för sin andel av samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan byggherren och kommunen. Sådana kostnader kommer att räknas av köpeskillingen. Andelen enligt ovan är ett estimat som baseras på tilldelad BTA enligt preliminär avgränsning i anbudsinbjudan. Den slutgiltiga köpeskillingen betalas när exploatören tillträder fastigheten. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras separat.

Krav på anbudsgivare

Ett antal förutsättningar finns med i anbudsinbjudan samt dess bilagor som tydliggör de krav som ställs på anbudsgivare. Ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ska intygas genom att anbudsgivare ska bifoga ekonomisk rapportering till sitt anbud. Anbudsgivare ska vara villiga att följa kommunens beslutade styrdokument och generella krav. Anbudsgivaren ska även kortfattat beskriva hur kommunens övriga villkor som beskrivs i anbudsinbjudan samt dess bilagor uppfylls.

Vid val av anbudsgivare kommer kommunen att beakta anbudsgivarens förmåga att uppfylla tidplaner och produktionstakt. Hänsyn kommer även att tas till hur anbudsgivaren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt med kommunen. Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.

Villkor

Nedan beskrivs de villkor och krav som ställs i samband med anbudstävlingen och som bedömts ha stor betydelse eller behöver motiveras.

Gröna värden

I syfte att nå Nacka kommuns övergripande mål om attraktiva livsmiljöer kommer det i markanvisningen ställas krav utifrån de lokala miljömålen som är den del av Nackas miljöprogram samt på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster.

Projektet ser framför sig att kommande bebyggelse troligen kommer att ta upp hela fastighetsytan vilket innebär att det kommer bli extra viktigt att kunna ordna uteplats för de boende. En förutsättning är att uteplatsen utformas som en positiv resurs utifrån sociala och rekreativa värden. En förutsättning är då att utemiljön ordnas med vegetation som bland annat gynnar insekter. Vidare ska utemiljön utformas med så giftfria material som möjligt.

Då kommande byggnad kommer att ta upp en stor markyta kommer dagvattenhanteringen blir extra viktig. Dagvattenhanteringen har även lyfts fram starkt i planprogrammet. Därför kommer krav gällande dagvattenhantering att ställas i denna markanvisning. Kraven är konsekvent satta då de är samma krav som ställs i markanvisningen för Älta centrum, beslutad av kommunstyrelsen 2016-06-07, § 200.



Om det är möjligt att spara någon naturmark med befintliga träd så ska det ske för att bidra till den prioriterade kategorin Luftrening.

För att säkerställa att tillräckligt många cykelparkeringsplaster inom kvarteret kan uppföras samt att dessa platser görs attraktiva för de boende, har krav gällande cykelparkeringsplatser ställts. Samma krav har ställts i ovan nämnda markanvisning för Älta centrum.

Att kunna erbjuda laddningsmöjligheter för elbil, -cykel och -mopeder är en service som har ökat stort de senaste åren och som troligen kommer att öka i framtiden. Att boende ska kunna använda sig av andra transportmedel än fossildrivna fordon samt öka incitamentet för detta, så har krav ställts för att kunna bidra till målet om begränsad klimatpåverkan. Till detta anger kommunen också att exploatören under byggskedet ska använda elektricitet som är miljömärkt för att kunna minska klimatpåverkan. Det som har nämnts i detta stycke samt stycket innan hjälper också till att uppfylla målet om frisk luft samt kommunens mål om att växthusgaserna från vägtrafik ska minska med 80 % fram till 2030.

För att bidra till en god bebyggd miljö och få kontroll på hur kommande exploatering påverkar hälsa och miljö under byggskedet, så ställs krav att exploatören ska ta fram en kontrollplan (exempel finns på Nacka kommuns hemsida) som beskriver den påverkan byggnationen kan ha för närboende och miljö och då bl.a. hur avfall ska hanteras. Vidare är hanteringen av buller viktig och lyfts även fram i planprogrammet. För att få en god bebyggd miljö med avseende på buller, både för de som ska bo i Parkeringshuset samt under byggskedet med hänsyn till de som redan bor där, så har krav kopplat till buller ställts.

Gestaltning

Övergripande utgår utformningen av kommande bebyggelse från detaljplaneprogrammet för Orminge centrum med bland annat möjligheter till ett landmärke i upp till 16 våningar.

Skall-krav på kommande gestaltning har tagits fram, som till stora delar bygger på gestaltungsriktlinjerna från detaljplaneprogrammet, med betoning på hur kommande bebyggelse bidrar till stadsrummet. Viktiga delar är utformningen av fasader samt placering av entréer ut mot gata.

Ytterligare har det betonats hur parkeringshusdelen ska utformas, särskilt om den har fasad mot gata. Viktigt är också att brukarna av parkeringshusdelen upplever inomhusmiljön som trygg.

Ett gestaltningsprogram ska tas fram av exploatören i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar.



Parkering

Ett krav för markanvisningen är att minst 400 bilparkeringsplatser för infarts ska anordnas. Detta är som tidigare nämnts för att anordna nya parkeringsplatser eftersom dagens ytor för infartsparkering kommer att försvinna i och med kommande utveckling av Orminge centrum. Antalet om minst 400 platser har satts utifrån vad detaljplaneprogrammet nämner som möjligt att inrymmas i ett tänkt parkeringshus

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartermark senast ska påbörjas och vara avslutade. För att undvika markspekulation är ett vite bland annat kopplat till att exploatören påbörjar och utför bebyggelse inom området enligt tidplan. Sådana krav och vitesklausuler kopplade till kraven kommer att anges i markgenomförandeavtalet, som tecknas vid detaljplanens antagande, och framgår av bifogade avtalsmallar.

Sociala boenden

Eftersom markanvisningen avser relativt få antal lägenheter samt att de har fri upplåtelseform kommer inga krav på sociala boenden ställas. Projektet har i samråd med samordningsprojektet för Orminge centrum bedömt att sådana krav kan ställas i andra kommande markanvisningar inom samordningsprojektet där det kommer att bli aktuellt med hyresrätter.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna tillhandahåller praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden i genomförandeskedet. Kravet avses att fastställas i markgenomförandeavtalet.

Riktlinjer för markanvisning

Samtliga tillämpliga villkor som uppställs i avsnitt 8.2 i Programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal kommer att användas i markanvisningen.

Vidare arbete

Layouten för anbudsinvbjudningen kommer att arbetas vidare med inför utskicket av anbudstävlingen.

Anbudstävlingarna föreslås utlysas på kommunens hemsida samt genom riktade utskick till potentiella anbudsgivare som anmält intresse för markanvisningar i området.

Den föreslagna politiska beslutsprocessen och tidplan

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
föreslår att kommunstyrelsen beslutar enligt punkt 2 9 augusti 2016
2. Kommunstyrelsen beslutar att kommunen
ska genomföra anbudstävling i enlighet med
anbudsmaterialet 29 augusti 2016

- | | |
|--|--------------|
| 3. Anbudstävling enligt preliminär tidplan | sep/okt 2016 |
| 4. Utvärdering av inkomna anbud | okt/nov 2016 |
| 5. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal | jan 2017 |
| 6. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal | 2018 |
| 7. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal, fastighetsöverlåtelseavtal | 2018 |

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för planläggning och utbyggnad av allmänna anläggningar ingår i det lämnade anbudspriset. Stadsbyggnadsprojektet beräknas gå med överskott. Hur stort överskottet blir avgörs av vilka anbud som inkommer i denna markanvisning och kommande markanvisningar inom stadsbyggnadsprojektet. De första kalkylerna kan tas fram efter det att anbuden för denna markanvisning har inkommit och markanvisningsavtal tecknas. Under planarbetets gång kan kalkylerna förfinas. Inför utbyggnadsprogrammet och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram. En första budget kommer preliminärt att begäras i vid tidpunkt för samrådsförslaget till detaljplanen.

Konsekvenser för barn

I enlighet med detaljplaneprogrammet kommer projektet arbeta med att skapa förutsättningar för ett mer attraktivt och levande Orminge centrum. Utbyggnaden inom markanvisningsområdet syftar till att förbättra boendemiljön i centrum och möjliggöra detaljplaneprogrammets vision vilket på sikt kommer gynna de barn som får möjligheten att växa upp i Orminge.

Idag finns det inom området inga ytor som särskilt nyttjas av barn. Krav på utemiljö för de boende kommer att ställas i markanvisningen som bidrar till att skapa sociala och rekreativa värden.

Bilagor

1. Anbudsinbjudan
2. Anbudsmall
3. Program för Orminge centrum
4. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
5. Markytor Parkeringshuset
6. Gröna värden och lokala miljömål
7. Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
8. Karta över befintlig VA-struktur
9. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun



10. Dagvattenpolicy
11. Handbok för avfallsutrymmen
12. Karta Geoteknik
13. Riskbedömning Orminge panncentral
14. Olycksrisker- reviderat planprogram för Orminge centrum
15. Mall för markanvisningsavtal
16. Mall för markgenomförandeavtal
17. Mall för fastighetsöverlåtelseavtal
18. Mall för avtal avseende infartsparkering
19. Definition ljus BTA

Ulf Crichton
Exploateringschef

Johan Buhre
Projektledare

Erik Isacson
Planarkitekt