

Kommunstyrelsen

## **Markanvisning av fastigheten Orminge 45:1, Nybackakvarteret, anbudsområde 2**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen anvisar mark för bostäder med fri upplåtelseform inom del av fastigheten Orminge 45:1, anbudsområde 2 till Aros Bostadsutveckling AB.
2. Om vinnande anbudsgivare ej fullföljer markanvisningen ges kommunalstyrelsens ordförande mandat att utse vinnare enligt exploateringsenhetens tilldelningsordningslista per delområde, samt teckna erforderliga markanvisningsavtal.

### **Sammanfattning**

Kommunen anordnade under maj/juni 2016 en anbudstävling för bostadsbebyggelse vid Nybackakvarteret i Orminge centrum. Anbudsområde 2 som anvisas för fri upplåtelseform omfattar cirka 15 500 kvm bostäder. Nacka kommun kommer att avyttra berörda områden efter det att detaljplan, markgenomförandeavtal, samt fastighetsbildning vunnit laga kraft. Anbudsgivarna har i huvudsak tävlat utifrån högsta pris per ljus BTA (bruttoarea) bostad.

För anbudsområde 2 har det inkommit 21 anbud där Aros Bostadsutveckling AB har lämnat det högsta anbudet och föreslås få markanvisningen. Bolaget ska efter laga kraft vunnit fastighetsbildningsbeslut erlagga en köpeskilling om 12 700 kr per ljus BTA bostad.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Kommunfullmäktige beslutade 2016-04-18, § 108, om att genomföra markanvisning genom anbudstävling för fastigheten Orminge 45:1. Markanvisningen är uppdelad i två anbudsområden med en separat tävling för varje anbudsområde. Anbudsområde 1 innehåller cirka 45 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt samt en förskola med minst 4 avdelningar. Anbudsområde 2 innehåller cirka 15 500 kvm bostäder, cirka 155 lägenheter, och har fri upplåtelseform. Detta ärende gäller anbudsområde 2.



Flygfoto över Orminge centrum. Nybackakvarteret utmärkt med röd linje.

Det beslutades att högst pris per ljus BTA bostad skall vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbudet uppfyller villkoren i anbudsinbjudan. Nacka kommun har i anbudsinbjudan förbehållit sig fri prövningsrätt av anbuden.



Situationsplan från anbudsinbjudan över Nybackakvarteret. Rödmarkerat område är anbudsområde 2.



## Anbudsöppning

Totalt inkom det 31 anbud för båda anbudsområdena varav 21 avsåg anbudsområde 2, se bilaga 1, öppningsprotokoll.

## Utvärdering

Efter anbudsöppningen har ett utvärderingsarbete skett för att ta fram förslag på vinnande anbud inom respektive anbudsområde till utvärderingsgruppen. Utvärderingsarbetet har bestått i att granska inkomna anbud och tydligt klarlägga om skall-kraven i anbudsinvjuden har uppfyllts. Antal anbud som har utvärderats har begränsades till 5 stycken anbud per anbudsområde, sorterat utifrån högsta erbjuden avgäld. Det pris som anbudsgivarna erbjuder avser kronor per ljus BTA bostad.

### ANBUDSOMRÅDE 2

Anbud	Pris
(25	15 100) <sup>1</sup>
14	12 700
3	12 000
9	11 111
19	10 516

Nedan redovisas i korthet de viktigaste aspekterna som utvärderas i enlighet med anbudsinvjudan. Ett mer detaljerat utvärderingsunderlag av ingående anbud presenteras i utvärderingsmallen, se bilaga 2.

## Ekonomi

Större delen av bolagen uppvisar inga ekonomiska problem. Kommunen har tagit utdrag från upplysningscentralen (UC) där dessa bolag uppvisar en god riskklass. Ett bolag är sedan årsskiftet nystartat där ingen information kring ekonomin finns. Ett delägande bolag uppvisar dock den bästa riskklassen. Utvärderingsgruppen gör bedömningen att bolagen uppvisar en god genomförandeförmåga, vilket är en förutsättning för projektets framdrift och resultat.

## Reservationer

Inga reservationer har lämnats in.

## Egen volymstudie

I materialet för anbudsinvjudan fanns det en framtagen volymstudie. Anbudslämnarna var fria att antingen ha anbudsinvjudans volymstudie som grund för sitt anbud eller att lämna in ett eget förslag. Ett bolag har lämnat in en egen volymstudie som har liknelser med anbudsinvjudans volymstudie. Ett annat bolag uppger att deras anbud utgår från anbudstävlingens volymstudie men att de har tagit fram en alternativ utformning.

<sup>1</sup> Anbudet drogs under utvärderingsprocessen tillbaka



## Parkering

Vissa bolag säger att de vill införa bilpooler och cykelpooler medan vissa inte har kommenterat parkeringstal. Ett bolag förslår lägre parkeringstal än anbudsinvjudans 0,8 bland annat eftersom de avser bygga mindre lägenheter. Parkeringsfrågan kommer att studeras mer i detalj vid kommande detaljplanearbete och då via en särskild parkeringsutredning

## Miljöförutsättningar

Ett flertal av anbuden uppger målsättningar om hur de tänker arbeta med miljö- och hållbarhetsfrågor där hantering av dagvatten, anläggande av grönytor/gröna tak samt miljökompensation lyfts fram.

## Bedömning

För att få en samlad bedömning på utvärderingsarbetet tillsattes en utvärderingsgrupp bestående av enhetschef för exploatering, enhetschefen för planenheten, gruppchef för markgruppen, projektchef, projektledare och delprojektledare. Under mötet presenterades urvalet av anbud per delområde och hur anbuden matchade skall-kraven. Föreslagen vinnare är Aros Bostadsutveckling AB eftersom de erbjudit högst pris, påvisat med delägande bolag god ekonomisk kapacitet samt bedömts uppfylla skall-kraven. Utvärderingsgruppen har lämnat sin tillstyrkan till föreslagen tilldelningsordning, se utvärderingsprotokoll, bilaga 3.

## Tilldelning

Utvärderingsgruppen förslås följande tilldelning:

Anbud	Pris	Rang	Godkänt
Aros Bostadsutveckling AB, org.nr. 556699-1088 (anbud 14)	12 700 kr/kvm ljus BTA	1	Ja
Kungsmontage Entreprenad AB, org.nr. 556422-2668 (anbud 3)	12 000 kr/kvm ljus BTA	2	Ja
Hökerum Bygg AB, org.nr. 556153-6185 (anbud 9)	11 111 kr/kvm ljus BTA	3	Ja



## Fortsatt process

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Aros Bostadsutveckling AB för anbudsområde 2 (benämnt markanvisningsavtal) där exploatören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram tillsammans med kommunen. Planavtal kommer att tecknas med exploatören för att finansiera framställandet av detaljplanen. Erlagda planavgifter kommer vid slutfört förvärv att avräknas respektive köpeskilling. I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och exploatörerna ingå markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal, samt erlagga handpenning. När detaljplanen vunnit laga kraft tillskapas fastigheten genom ett lantmäteribeslut och köpeskilling erläggs när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Kommunfullmäktige beslutar att ingå markgenomförandeavtalet varefter kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunstyrelsen utser, ingår avtalet genom att skriva under det.

I det fall exploatören inte visat intresse av att delta i planprocessen och saknar förmåga att genomföra projektet förfaller optionen och kommunen kan då tilldela marken till någon annan. För att främja en snabb utbyggnadstakt av Orminge föreslår exploateringsenheten att kommunstyrelsens ordförande ges rätt att tilldela mark enligt tilldelningsordningslistan ovan, se beslutspunkt 2.

## Tidplan och politiska beslut

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal                         | augusti 2016 |
| 2. Planarbete och förstudie allmänna anläggningar  | 2016-2017    |
| 3. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal                | 2017         |
| 4. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan Markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal | 2017         |

## Kommunal ekonomi

### Intäkter

Utifrån gällande anbud kan köpeskillingen uppgå till cirka 200 miljoner förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om ca 15 500 kvm ljus BTA bostad. Slutgiltig köpeskilling för varje markområde kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i markanvisningsavtalen. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt fastställs i antagen detaljplan för området. Exploatören kommer även att erlagga anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa.



## Kostnader

Det är kommunen som indirekt står kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Projektet innebär investeringar för kommun, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningen och upplåtelser av tomträtt. Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram. En första budget kommer troligen att begäras i samband med samrådsförslaget till detaljplanen.

## Bilagor

1. Öppningsprotokoll
2. Utvärderingsmall
3. Utvärderingsprotokoll
4. Förslag till Markanvisningsavtal – anbudsområde 2

Bilagor tillhörande markanvisningsavtal

1. Karta
2. Anbud
3. Markgenomförandeavtalet (tidigare benämnt exploateringsavtal) \*
4. Planprogram Orminge centrum \*
5. Volymstudie \*
6. Anbudsinbjudan\*
7. Tidplan för detaljplanarbetet \*
8. Definition ljus BTA \*

\* (se tidigare distribuerat underlag från Kommunfullmäktige den 18/4 2016)

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Johan Buhre  
Projektledare

Tord Runnäs  
Planarkitekt