

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling i stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret, Orminge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige godkänner att kommunstyrelsen genomför markanvisning genom anbudstävling enligt redovisat underlag för fastigheten Orminge 45:1, Nybackakvarteret
2. Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att utse vinnande anbud och ingå markanvisningsavtal med en eller flera anbudsgivare i huvudsak enligt inbjudan.

Sammanfattning

I en första etapp av genomförandet av antaget detaljplaneprogram för Orminge centrum så föreslås fastigheten Orminge 45:1, det så kallade Nybackakvarteret, att markanvisas genom anbudstävling. Markanvisningen är uppdelad på två anbudsområden med en separat tävling för varje anbudsområde. Anbudsområde 1 innehåller ca 45 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt samt en förskola med minst 4 avdelningar. Anbudsområde 2 innehåller ca 155 lägenheter och har fri upplåtelseform.

Ärendet

Kommunstyrelsen antog 2015-09-28, § 234, detaljplaneprogram för Orminge centrum. Planprogrammet innehåller i sin helhet ca 1 100 – 1 400 nya bostäder och ca 19 000 – 29 000 m² för verksamheter. Stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret är ett av tre stadsbyggnadsprojekt som ingår den första etappen som bygger på det antagna planprogrammet. Det så kallade Nybackakvarteret, fastigheten Orminge 45:1, ägs av Nacka kommun och föreslås markanvisas genom anbudstävling för två tomter.



Flygfoto över Orminge centrum. Nybackakvarteret utmärkt med röd linje.

De två markanvisningarna innehåller totalt ca 200 bostäder, ca 155 bostäder med fri upplåtelseform inom ena tomten och ca 45 bostäder upplåtna med hyresrätt inom den andra tomten. Inom tomten med hyresrätter ingår också en förskola på minst 4 avdelningar.

Markanvisningarna i detta projekt följer de principer som togs fram för den markanvisning som genomfördes förra året i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan vad gäller tillvägagångssättet för själva markanvisningarna samt det materiel som ligger till grund för anbudsinvjudningarna. Dock har anpassningar gjorts efter de förutsättningar som skiljer de två stadsbyggnadsprojekten åt, t.ex. att ett annat planprogram ligger till grund och att Nybackakvarteret ligger utanför Nacka stad.

Bifogat finns två separata markanvisningsinvjudningar för respektive anbudstävling samt de bilagor som ligger till grund för markanvisning med fri upplåtelseform respektive upplåtelseform hyresrätt.

Två anbudsområden

Ett viktigt syfte med att det sker två markanvisningarna genom anbudstävling är att få in en aktuell prisbild både för mark med fri upplåtelseform och för hyresrätter i Orminge centrum. Detta för att i senare skeden i genomförandet av planprogrammet vid behov kunna direktanvisa kommunal mark till exploitörer.



Planprogrammet för Orminge centrum nämner att en uppskattad fördelning av bostadsrätter och hyresrätter för hela den föreslagna nya bostadsbebyggelsen i Orminge centrum ligger på 65 % bostadsrätter respektive 35 % hyresrätter. Att fördelningen är cirka 75 % med fri upplåtelseform och cirka 25 % hyresrätter i detta projekt beror på att i samordningsprojektet för Orminge centrum så har det bedömts att det är en rimlig nivå med tanke på nämnda syfte i stycket ovan. Samt vidare att samordningsprojektet ser att 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 utlovar att direktanvisa mark för 500 hyresrätter. Vidare finns Magnolia som äger fastigheten vid Hantverkshuset och som till största del önskar bygga hyresrätter. I de prognoser som samordningsprojektet har gjort avseende andel hyresrätter respektive bostadsrätter så pekar de på att nivåerna som planprogrammet nämner kommer att uppnås.

Utifrån ovan nämnda resonemang har anpassning gjorts utefter den volymstudie som har tagits fram för att få två funktionella anbudsområden, och utifrån det, de mer preciserade siffrorna 155 bostäder med fri upplåtelseform och 45 med hyresrätt. Bedömningen är att 45 hyresrätter är ett tillräckligt stort projekt för att det ska vara genomförbart. Det ska påpekas att kommunen inte kan styra antal lägenheter utan bara byggnadernas volymer, det är upp till exploatörerna att bestämma antal lägenheter. Framtagna siffror för antal lägenheter bygger på att en schablonlägenhet är på 100 m², och där denna siffra har dividerats med volymstudiens antal kvadratmeter för respektive byggnad. Till sist ska det framföras att volymstudien visar hur kvarteret kan komma att bebyggas men slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.

Förskolan har placerats längst väster ut på grund av att det har bedömts att det är den bästa placeringen inom kvarteret eftersom närheten till den centrala parken är som störst då. Vidare ligger förskolan i samma anbudsområde som hyresrätterna då det finns samordningsvinster när förskolan tillsammans med hyresrätterna kan få en långsiktig professionell förvaltare.



Situationsplan utifrån framtagen volymstudie över Nybackakvarteret samt med indelning av de två anbudsområdena.

Villkor/Krav

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

För att bidra till uppfyllelsen av de kommunfullmäktige beslutade sex lokala miljömål så har krav tagits fram och sammanställts i bilagan *Miljöförutsättningar för Nybackakvarteret*. Dessa krav är en förutsättning för markanvisningarna. Detta upplägg följer Nya gatans tillvägagångsätt och ger en konsekvens i hur kommunen genomför sina markanvisningar. Då tekniska särkrav på byggnader ej kan ställas (är möjligt vid upplåtelse med tomträtt men för att göra en enhetlig kravställning i kvarteret så har detta inte valts) samt att grönytefaktorn inte kan användas i Nybackakvarteret så har kraven i bilagan arbetats fram i samarbete med miljöenheten.

För att säkerställa att tillräckligt många cykelparkeringsplatser inom kvarteret kan uppföras samt att dessa platser görs attraktiva för de boende, har krav gällande cykelparkeringsplatser ställts.



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 bilar samt öka incitamentet för detta, så har krav ställts för att kunna bidra till målet om begränsad klimatpåverkan. Till detta vill kommunen också att exploatörerna under byggskedet ska arbeta för att energianvändningen begränsas och att elektriciteten som används 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.

I planprogrammet har hanteringen av dagvatten lyfts fram starkt, därför har krav gällande detta ställts med koppling till målet om levande sjöar, vattendrag och hav i balans samt ett rikt växt- och djurliv.

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 exploatörerna 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 Nybackakvarteret samt under byggskedet med hänsyn till de som redan bor där, så har krav kopplat till buller ställts.

Då kvarteret ska innehålla en förskola samt att barnfamiljer högst troligen även kommer att bebo området så har krav ställts att utemiljön ska utformas med så giftfria material som möjligt för att kunna minska gifter i barns vardag.

Vidare så finns det i de avtalsmallar som bifogas till anbudsinbjudningarna att kommunen ska ha rätt att få hyra/förvärva hyresrätter/bostadsrätter till minst 5 % av de bostäder som tillkommer inom området för socialt boende. Detta har tagits med på grund av att det finns kommunalt behov av sådana bostäder inom Orminge centrum samt att en av planprogrammets strategier är att olika typer av bostäder ska skapas. Därför, för att i framtiden ha möjligheten att kunna tillskapa dessa typer av bostäder, så finns kravet med. Vidare så är kravet formulerat på samma sätt som i markanvisningen för Nya gatan, vilket ger en konsekvens i kravställandet och medför att detta inte är något nytt för anbudslämnarna. Till sist ska det också framföras att dessa eventuella upplåtelse/förvärv ska ske på marknadsmässiga villkor och inte vara en ekonomisk belastning för exploatörerna.

Ytterligare ingår det i framtagna mallar för exploateringsavtalen vitesklausuler kopplade till sådana bestämmelser som kommunen anser vara av extra stor betydelse. För att undvika markspekulation är ett vite bl.a. kopplat till att exploatören utför bebyggelse inom området



enligt tidplan, och att exploatören måste tillse att framtida förvärvare av fastigheten övertar exploatörens skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

Utvärdering

Då markanvisningarna sker genom anbudstävling kommer utvärderingen ske på pris/avgäld i första hand, förutsatt att kommunens övriga förutsättningar i anbudsintjudan är uppfyllda. En samlad bedömning föreslås göras i andra hand av resterande inlämnade tävlingshandlingar som listas i bifogade anbudsintjudningar. Kommunen föreslås också tillämpa fri prövningsrätt på inlämnade anbud, vilket innebär att kommunen kan välja att bortse från bud från anbudsgivare som kommunen av olika skäl inte tror kan fullfölja de åtaganden som beskrivs i intjudan. Detta syftar även till att motverka markspekulation.

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

Vidare arbete

Layouten för anbudsintjudningarna kommer att arbetas vidare med inför utskicket av anbudstävlingarna. Vad gäller utredning av områdets geoteknik så har det inte hunnit färdigställas till denna tjänsteskrivelses stoppdatum. Men text och bilaga kring gällande geoteknik kommer att kompletteras innan anbudsintjudan går ut.

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 | 8 mars 2016 |
| 2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt punkt 3 | 4 april 2016 |
| 3. Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska genomföra anbudstävlingar i enlighet med anbudsmaterialet och ger Kommunstyrelsen mandat att tilldela och ingå markanvisningsavtal i huvudsak enligt anbudsmaterialet | 18 april 2016 |
| 4. Anbudstävlingar enligt preliminär tidplan | april/maj 2016 |
| 5. Utvärdering av inkomna anbud | juni/juli 2016 |
| 6. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal | augusti/september 2016 |
| 7. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal | 2016-2017 |

8. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, exploateringsavtal, marköverlåtelseavtal, tomträttsavtal samt sidoavtal

2017

Ekonomiska konsekvenser

Planläggningen och utbyggnaden av allmänna anläggningar finansieras av markförsäljningen. Projektet beräknas gå med överskott. Hur stort överskottet blir avgörs av vilka anbud som inkommer. De första kalkylerna kan tas fram efter det att anbuden inkommit och markanvisningsavtal tecknas. Under planarbetets gång kan kalkylerna förfinas. 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

Anbudstävling för markanvisning med fri upplåtelseform

1. Anbudsinbjudan – Markanvisning med fri upplåtelseform
2. Mall för markanvisningsavtal
3. Mall för exploateringsavtal
4. Mall för fastighetsöverlåtelseavtal

Anbudstävling för markanvisning med upplåtelseform hyresrätt

5. Anbudsinbjudan – Markanvisning med upplåtelseform hyresrätt
6. Mall för markanvisningsavtal med upplåtelseform hyresrätt
7. Mall för exploateringsavtal
8. Mall för tomträttsavtal
9. Mall för sidoavtal
10. Kravspecifikation förskola
11. Parkeringstal för förskolor i Nacka

Bilagor som gäller för båda anbudstävlingarna

12. Mall för anbud
13. Planprogram för Orminge centrum
14. Volymstudie
15. Situationsplan
16. Miljöförutsättningar för Nybackakvarteret
17. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
18. Dagvattenpolicy
19. Karta över befintlig VA-struktur
20. Rekommenderade parkeringstal och parkeringspolicy för Nacka kommun
21. Handbok för avfallsutrymmen
22. Definition ljus BTA



Ulf Crichton
Exploateringschef

Johan Buhre
Projektledare

Tord Runnäs
Planarkitekt