

Kommunstyrelsen

Markanvisning av fastigheten Orminge 45:1, Nybackakvarteret, anbudsområde 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen anvisar mark för bostäder med upplåtelseform hyresrätt samt lokaler för förskoleverksamhet inom del av fastigheten Orminge 45:1, anbudsområde 1 till Kungsmontage Entreprenad 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 1 som anvisas för hyresrätt omfattar cirka 4 500 kvm bostäder samt cirka 1 000 kvm förskola. Området kommer att upplåtas med tomträtt och anbudsgivarna har i huvudsak tävlat utifrån erbjuden tomträttsavgäld per ljus BTA (bruttoarea) bostad.

För anbudsområde 1 har det inkommit 10 anbud där Kungsmontage Entreprenad AB har lämnat det högsta anbudet och föreslås få markanvisningen. Bolaget ska efter upprättat tomträttsavtal och sidoavtal erlægga en tomträttsavgäld om 367 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 4 500 kvm bostäder, ca 45 lägenheter, som ska upplåtas med hyresrätt samt en förskola på cirka 1 000 kvm med minst 4 avdelningar. Anbudsområde 2 innehåller cirka 155 lägenheter och har fri upplåtelseform. Detta ärende gäller anbudsområde 1.



Flygfoto över Orminge centrum. Nybackakvarteret utmärkt med röd linje.

Det beslutades att högst avgäld 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 1.

Anbudsöppning

Totalt inkom det 31 anbud för båda anbudsområdena varav 10 avsåg anbudsområde 1, 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 anbudsinbjuden har uppfyllts. Antal anbud som har utvärderats har begränsades till 5 stycken anbud per anbudsområde, sorterat utifrån högsta erbjuden avgäld. Den avgäld som anbudsgivarna erbjuder avser kronor per ljus BTA bostad och avgälden för förskolelokaler var enligt tävlingsförutsättningarna fast om 50 kronor per ljus BTA lokal.

ANBUDSOMRÅDE 1

Anbud	Avgäld
4	367
27	300
16	280
8	251
18	201

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

Ekonomi

Inga av bolagen uppvisar några ekonomiska problem. Kommunen har tagit utdrag från upplysningscentralen (UC) på bolagen. UC:s riskprognos indikerar att samtliga bolag har god riskklass. Utvärderingsgruppen gör bedömningen att bolagen uppvisar en god genomförandeförmåga, vilket är en förutsättning för projektets framdrift och resultat.

Reservationer

Två av bolagen har lämnat reservationer. Anbud 16 har krav att ett dotterbolag ska förvalta kommande byggnation. Detta har bedömts ha mindre betydelse. Anbud 27 har dock förutsatt att deras anbud på anbudsområde 2 ska ingå. Detta gör att deras anbud för anbudsområde 1 inte kan bedömas som ett enskilt anbud och innebär att det måste förkastas.



Förvaltning

En majoritet av bolagen uppger att de har för avsikt att förvalta kommande bebyggelse i egen regi. Ett bolag uppger att de tänker överlåta förvaltningen.

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. Inga bolag i utvärderingen hade lämnat in eget förslag förutom anbud 27.

Förskola

Anbud 4 uppger att de via entreprenader har erfarenhet att uppföra förskolor, bland annat i Nacka. Anbud 27 säger att de vill uppföra en förskola i 6-8 avdelningar. Övriga bolag uppger inget om förskola.

Parkering

Inget anbud anger något annat parkeringstal än det som står i anbudsinvjudan på 0,8. Men vissa bolag säger att de vill införa bilpooler och cykelpooler.

Miljöförutsättningar

En majoritet av anbuderna uppger målsättningar om hur de tänker arbeta med miljö- och hållbarhetsfrågor där hantering av dagvatten och anläggande av grönytor/gröna tak 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 anbuderna matchade skall-kraven. Föreslagen vinnare är Kungsmontage Entreprenad AB eftersom de erbjudit högst avgäld, påvisat 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	Avgäld	Rang	Godkänt
Kungsmontage Entreprenad AB, org.nr. 556422-2668 (anbud 4)	367 kr/kvm ljus BTA bostad	1	Ja
KopparCronan AB, org.nr. 556695-7667 (anbud 27)	300 kr/kvm ljus BTA Bostad	2	Nej ¹
Fortis Fastigheter AB, org.nr. 556462- 5092 (anbud 16)	280 kr/kvm ljus BTA Bostad	3	Ja

Fortsatt process

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Kungsmontage Entreprenad AB för anbudsområde 1 (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. I slutet av denna period, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och exploatören ingå markgenomförandeavtalet. Kungsmontage Entreprenad AB skriver under markgenomförandeavtalet samt tomträttsavtalet med sidoavtal vid samma tillfälle innan markgenomförandeavtalet lämnas in för beslut till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU). Kommunfullmäktige beslutar att ingå markgenomförandeavtalet varefter kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunstyrelsen utser, ingår avtalet genom att skriva under det.

Kommunfullmäktige beslutar i ett senare skede när fastigheten är bildad att ingå tomträttsavtal med sidoavtal.

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.

¹ Kan inte bedömas som ett enskilt anbud då anbudslämnaren förutsätter att deras anbud på anbudsområde 2 också ingår.

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, tomträttsavtal samt sidoavtal | 2017 |

Kommunal ekonomi

Intäkter

Utifrån gällande anbud kan tomträttsavgälden uppgå till ca 1,7 miljoner per år förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om ca 4 500 kvm ljus BTA bostad och 1 000 kvm ljus BTA lokal. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt fastställs i antagen detaljplan för området. Tomträtten kommer att upplåtas avgäldsfritt de 24 första månaderna, vilket är under utbyggnadsskedet. Exploatören kommer även att erlägga anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa.

Kostnader

Det är kommunen som står kostnaden för framtagande av detaljplanen, vilket är brukligt i de fall då mark upplåts med tomträtt. 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 upplåtelse 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 1

Bilagor tillhörande markanvisningsavtal

1. Karta
2. Anbud
3. Markgenomförandeavtalet (tidigare benämnt exploateringsavtal)*
4. Tomträttsavtalet *
5. Sidoavtal *
6. Planprogram Orminge centrum *
6. Volymstudie *
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