

2016-08-31

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2016/288

Stadsbyggnadsprojekt 9265  
Svindarsberg

Kommunstyrelsen

## **Markanvisning genom anbudstävling i Svindersberg, etapp I**

### **Förslag till beslut**

1. Kommunstyrelsen genomför markanvisning genom anbudstävling i huvudsak enligt redovisat underlag för del av fastigheten Sicklaön 40:11 i Sickla.
2. Kommunstyrelsen beslutar att utvärdering av gestaltungsförslagen ska ske utifrån detaljutformning, volymskapande gestaltning, bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats och befintlig bebyggelse samt fasaders utformning.

### **Sammanfattning**

Som en del av genomförandet av stadsbyggnadsprojekt Svindersberg föreslås att del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:11 överläts med fri upplåtelseform genom en anbudstävling, etapp 1. Ytterligare kommunal mark i Svindersberg kommer att föreslås bli anvisad och beslutas om i ett senare skede, se karta nedan. Anbudsområdet för etapp 1 består av cirka 230 lägenheter och tillhörande allmänna anläggningar. Vid bedömning av anbudsgivare föreslås anbudsgivarens gestaltungsförslag viktas till 50 procent och offererat pris till 50 procent.

Förslaget innebär i övrigt huvudsakligen följande.

- Bedömningen av anbudens gestaltungsförslag ska ta avstamp i stadsbyggnadsstrategin Fundamenta. Ambitionen är en varierad arkitektur avseende fasader och volymers utformning. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till omgivande allmän plats och befintlig bebyggelse.
- Anbudet innehållande högst pris föreslås få maximal anbudspoäng för pris. Resterande anbud ska då poängsättas utifrån förhållandet mellan offererat pris och högsta offererat pris.

Övriga förutsättningar för markanvisning relaterade till funktion och genomförande anges som skall-krav i inbjudan samt dess bilagor.



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

## Ärendet

### Bakgrund

Kommunfullmäktige antog i juni 2012 en ny översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”. Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktiga strategier. En utvecklad strukturplan togs fram i maj 2015 och visar den övergripande planeringen för västra Sicklaön med förslag till bebyggelse, kopplingar till vatten och grönområden, hållbarhet med mera.

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för Planiaområdet och har tillstyrkts i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 29 juni 2016. Det innehåller cirka 2 100 nya bostäder, 18 000 kvadratmeter lokaler och 28 nya förskoleavdelningar. En av tunnelbanans entréer placeras i Planiaområdet och Saltsjöbanan föreslås höjas upp vid Nacka station så att Planiavägen och Värmdövägen kan kopplas samman. Områdets strategiska placering, med närhet till service och kollektivtrafik, gör att Planiaområdet blir ett av de mest centrala lägena i Nacka kommun. Detaljplaneprogrammet ska beslutas i kommunstyrelsen.

En del av fastigheten Sicklaön 40:11 berörs av markanvisningen och utgör markanvisningsområdet. Markanvisningsområdet ingår i stadsbyggnadsprojektet Svindersberg, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Svindersberg antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 juni 2016.

### Markanvisningsområdet och metod för markanvisning

Markanvisningsområdet för anbudstävlingen består av ett område som föreslås överlätas med fri upplåtelseform till en anbudsgivare.

Markanvisningsområdet är beläget mellan Alphyddan och Finntorp och avgränsas av Värmdöleden i norr samt Värmdövägen i söder. Området som är obebyggt och cirka 26 hektar stort karakteriseras av kuperad naturmark med stor andel berg i dagen. Höjdskillnaden är cirka 30 meter mellan områdets högsta punkt och Värmdövägen i söder, med sin högsta punkt i områdets mitt. Bevarandevärda träd finns främst i den östra delen mot den befintliga bebyggelsen i Finntorp samt vid gång- och cykelvägsförbindelsen mot Värmdövägen. Nedanför markanvisningsområdet, närmast Värmdövägen, ligger fastigheten Sicklaön 89:1 (Olofssons Bil) som kommer planläggas i ett senare skede. Den bebyggelsen ska även utgöra en koppling till bebyggelsen på Svindersberg, både visuellt och med en möjlighet för boende i Svindersberg att på ett enkelt sätt kunna nå allmänna kommunikationer med mera. Berget under mark ska nyttjas för att bergrumsgarage med parkering i första hand för den nya bebyggelsen i Svindersberg. På sikt planeras bergrummet

även inrymma parkering för intilliggande områden.

En volymstudie gjordes i samband med startpromemorian för att visa på hur markanvisningsområdet kan komma att bebyggas. Den ligger till grund för anbudsinsbjudan med uppskattning av antal lägenheter. Slutlig utformning av bebyggelsen beror på utfallet av planprocessen. Det är upp till byggherren att bestämma antal lägenheter. Framtagna siffror för antal lägenheter bygger på att en schablonlägenhet är 100 kvadratmeter.

Anbudsförfarandet säkerställer en transparent och marknadsmässig upplåtelse givet de villkor som kommunen ställt upp. Inkomna anbud föreslås utvärderas till lika delar på gestaltning och pris (kr/BTA). Detta för att säkerställa goda arkitektoniska kvalitéer och ett marknadsmässigt pris.

Anbudsområdet innehåller även allmänna anläggningar, såsom gata, park och VA, där utformning föreslås ingå i anbud. Eftersom utformning av allmänna anläggningar gestaltas av exploatör i anbud förslås utbyggnad av allmänna anläggningar ingå i anbud. Kommunen får då en godkännande roll under projekterings- och produktionsfas.

Villkoren för den aktuella markanvisningen följer de principer som redan tagits fram för genomförande av markanvisningar, framförallt vad gäller det material som ligger till grund för anbudsinsbjudan. Anpassningar har dock gjorts, främst avseende platsspecifika förutsättningar och kommunens under året antagna mark- och miljöprogram, ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” respektive ”Nackas miljöprogram 2016-2030”.



Karta över markanvisningsområdet



Markanvisningsområdet ligger centralt i Sickla och bedöms inte vara av strategisk betydelse för kommunen, utifrån kommunala välfärdsändamål eller andra ändamål, än stadsutveckling för bostäder. Området ingår i Plania norra i förslaget till detaljplaneprogram för Planiaområdet.

### **Principer för prissättning**

Försäljning av den kommunala marken kommer att ske på marknadsmässiga villkor. Det marknadsmässiga priset kommer i detta fall att förutom fastigheternas läge, även bero på de krav kommunen ställer i samband med anbudstävlingen. Att utbyggnad av allmänna anläggningar utförs av exploatören kommer att påverka prisnivån i anbudet.

Anbudspriset ska justeras för prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt en given formel. Det justerade anbudspriset utgör köpeskillingen. En handpenning på 10 procent 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. En korrigering görs efter lagakraftvunnen detaljplan om faktiskt tilldelad BTA avviker med mer än 5 procent från estimatet. Den slutgiltiga köpeskillingen betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheterna som omfattas av markanvisningen registrerats i fastighetsregistret. 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 genomföra 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.

### **Kommunala villkor och situationsanpassade villkor**

#### *Miljöförutsättningar och gröna värden*

För att bidra till att kommunens krav på särskilda gröna värden och lokala miljömål uppfylls, har dokumentet "Miljöförutsättningar för Svindersberg" tagits fram, som bilaga till anbudsinbjudan.



En gemensam grönytefaktor för Nacka stad är framtagen. Beslut om grönytefaktor för Nacka stad togs i kommunstyrelsen 7 juni 2016. Grönytefaktorn för Nacka stad är satt till 0,6.

I enlighet med Nackas miljöprogram 2016-2030, har följande prioriterade lokala miljömål föreslagits för detta projekt:

- Hållbart resande
- Energieffektivt och sunt byggande
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö

De föreslagna miljömålen är utvalda för att komplettera de gröna värden som ställs på kvartersmark. I syfte att nå det lokala miljömålet "Rent vatten" ställs krav på att dagvatten renas och infiltreras. I syfte att nå de lokala miljömålen "Begränsad klimatpåverkan" och "God bebyggd miljö" uppställs ett antal villkor, bland annat ställs krav på cykelparkering och laddningsmöjligheter för elbil. Att boende ska kunna använda sig av andra transportmedel än fossildrivna bilar bidrar till målet om begränsad klimatpåverkan. Kraven på cykelparkering och laddningsmöjligheter har utformats med hänsyn till markanvisningsområdets centrala läge samt för att premiera cykeltrafik och möta den mängd elbilar som förväntas öka i framtiden. Kraven skapar förutsättningar för friskare luft och för att uppnå kommunens mål att minska växthusgaser från vägtrafik med 80 procent fram till 2030.

### **Gestaltning**

Anbudens gestaltungs-förslag är bedömningsgrundande och utgångspunkten för bedömningen är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi Fundamenta. Nacka stad har sju fundamenta: Sammanhang, stadsrum, stadsgator, stadsgrönska, kvartersformer, stadens objekt och karaktärsdrag. På grund av bland annat området topografi kommer dock vissa delar inte vara tillämpbara.

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Den kan uttryckas i en mångfald av arkitektur och att byggnaderna ger förutsättningar för ett aktivt liv mellan husen. Vi vill se en tolkning av visionen i förslagen.

Förslagen kommer att bedömas utifrån den arkitektoniska kvalitet som redovisas utifrån Fundamenta samt nedanstående kriterier:

- **Detaljutförning:** Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genomtänkta och utformade.
- **Volymskapande gestaltning:** Variationer i form, originalitet, anpassning till terräng, anpassning till befintlig natur, utförning som skapar goda ljusförhållanden i lägenheter och på platser för utevistelse.



- **Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats och bebyggelse:** Omgivningens arkitektoniska värden och naturvärden tas tillvara, god tillgänglighet till allmänna platser skapas.
- **Fasadens utformning:** Varierat uttryck och originalitet såsom materialval, färg, fönstersättning, balkongutformning, entréer, sockelvåningar etc.

Anbudsgivarnas gestaltungs-förslag föreslås viktas till 50 procent vid bedömningen av inkomna anbud.

#### *Varierad upplåtelseform och låg boendekostnad*

Inom Nacka stad eftersträvas att uppnå kommunens mål avseende varierad upplåtelseform. Som en del av detta arbete har det aktuella markanvisningsområdet pekats ut som ett område för fri upplåtelseform. Med hänsyn till markanvisningsområdets kuperade terräng och utbyggnadens komplexitet så ställs inte specifika krav på låg boendekostnad i området.

#### *Bebyggelse inom viss tid*

Kommunen ställer krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark senast ska påbörjas och vara avslutade. Start- och slutbesked ska ha erhållits inom två respektive fyra år från att fastigheten tillträds. För att undvika markspekulation är ett vite bland annat kopplat till att exploatören påbörjar och utför bebyggelse inom området enligt tidplan. Försening i tidplan som beror på något förhållande på kommunens sida, ansvarar inte anbudsvinnaren för. Sådana krav och vitesklausuler kopplade till kraven kommer att anges i markgenomförandavtalet.

#### *Sociala boenden*

Inom detaljplaneområden för bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen ska ges möjlighet att förvärva upp till 5 procent av nyproducerade lägenheter för kommunens behov av sociala boenden, vilket kommer anges i markanvisningsavtalet. Vid tidpunkt för inflyttning kan behovet av socialt boende ha förändrats och ett lägre antal bostäder än angivet kan därför bli aktuellt. Kommunens behov av socialt boende kommer även att tillses i kommande etapper inom detaljplaneprogrammet för Planiaområdet där nya hyresrätter planeras.

#### *Praktikanter och lärlingar i byggskedet*

För anbudstävlingen föreslås att kommunen ställer som krav att anbudsgivaren ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser under byggnationen.

#### *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.

## Hur väljs anbudsgivare?

Vid bedömningen viktas anbudens gestaltningsförslag till 50 procent och högsta angivet pris till 50 procent. Ett anbud kan maximalt få 20 anbudspoäng, 10 poäng för gestaltning och 10 poäng för pris. Bidragen föreslås utvärderas med avseende på gestaltning genom en samlad bedömning utifrån följande kriterier:

- **Detaljutformning:** Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genomtänkta och utformade.
- **Volymskapande gestaltning:** Variationer i form, originalitet, anpassning till terräng, anpassning till befintlig natur, utformning som skapar goda ljusförhållanden i lägenheter och på platser för utevistelse.
- **Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats och bebyggelse:** Omgivningens arkitektoniska värden och naturvärden tas tillvara, god tillgänglighet till allmänna platser skapas.
- **Fasaders utformning:** Varierat uttryck och originalitet såsom materialval, färg, fönstersättning, balkongutformning, entréer, sockelvåningar etc.

Anbud bedöms individuellt utifrån ovanstående kriterier och tilldelas max 10 utvärderingspoäng. Det anbud som innehåller högst utvärderingspoäng föreslås få tio anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelas anbudspoäng utifrån respektive bidrags utvärderingspoäng i förhållande till högsta utvärderingspoäng. Det innebär att ett bidrag som erhåller en utvärderingspoäng som är 10 procent lägre än den högsta utvärderingspoängen får 10 procent lägre anbudspoäng, det vill säga 9 anbudspoäng. Avrundning sker till en decimal.

Det anbud som innehåller högst pris föreslås få 10 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelas anbudspoäng utifrån respektive bidrags pris i relation till högsta erbjudet pris. Det innebär att det bidrag som erbjuder ett pris som är 10 procent lägre än det högst erbjudna priset får 10 procent lägre anbudspoäng, det vill säga 9 anbudspoäng. Avrundning sker till en decimal.

En separat utvärdering på pris samt gestaltning föreslås för att få en oberoende utvärdering av respektive bedömningskategori. Anbudspoängen summeras sedan för respektive anbud. Det anbud med högst anbudspoäng kommer sedan att presenteras i förslag till tilldelningsbeslut som ska fattas av kommunstyrelsen.

Ett antal övriga parametrar avseende funktion och genomförande finns angivna som förutsättningar i anbudsinbjudan och dess bilagor. Anbudsgivarna förbinder sig att uppfylla dessa förutsättningar vid ingående av markanvisningsavtal.

## Anbudsprocessen

Tävlingen kommer att pågå under hösten/vintern 2016 och annonseras genom kommunens hemsida samt i riktade utskick till markintressenter. Anbudsöppning och utvärdering kommer främst att ske under januari-februari 2017. Förslag till tilldelning och ingående av markanvisningsavtal tas fram under våren 2017.



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 inbjudan. Detta syftar även till att motverka markspekulation. Kommunen förbehåller sig även rätten att avbryta anbudsproceduren om inte anbuderna motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller avgäldsnivå.

Mallar för markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal, fastighetsöverlåtelseavtal samt sidoavtal kommer att biläggas anbudsinbjudan och kommer tillsammans med Programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal att skapa en tydlighet gentemot blivande exploitörer gällande de avtal som ska ingås med kommunen. Avtalsmallarna bifogas inte denna tjänsteskrivelse utan kommer att färdigställas inför utskick av anbudsinbjudan.

### Den föreslagna politiska processen och tidplan

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott tillstyrker förslag till beslut                                      | 13 sep 2016  |
| 2. Pressmeddelande om markanvisning   | 15 sep 2016  |
| 3. Kommunstyrelsen beslutar enligt förslag till beslut  | 3 okt 2016   |
| 4. Anbudstävling enligt preliminär tidplan  | nov-dec 2016 |
| 5. Utvärdering av inkomna anbud   | jan-feb 2017 |
| 6. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal  | apr 2017     |
| 7. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal                                   | 2019         |
| 8. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal, fastighetsöverlåtelseavtal samt sidoavtal | 2019         |

### Ekonomiska konsekvenser

Planläggning i stadsbyggnadsprojektet Svindersberg finansieras genom kommunens markförsäljning. Utbyggnad av allmänna anläggningar föreslås ingå i anbud och kommer därför inte att belasta projektet.

En projektkalkyl för stadsbyggnadsprojektet Svindersberg är under arbete. Projektkalkylen kommer att färdigställas efter det att anbuderna inkommit och markanvisningsavtal tecknats. Under planarbetets gång kommer projektkalkylen att ytterligare förfinas. En första budget kommer att begäras under 2017, när projektet kommit en bit på väg med planarbetet. Inför utbyggnads-PM kan en mer detaljerad projektkalkyl för stadsbyggnadsprojektet tas fram.





## Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. En park med lekmöjlighet kommer att tillskapas i områdets östra delar och ned mot Värmdövägen.

## Bilagor

1. Inbjudan till anbudstävling för markanvisning
2. Anbudsmall
3. Startpromemoria
4. Volymstudie
5. Utpekade träd
6. Miljöförutsättningar för anbudstävling i Svindersberg
7. Karta över befintlig VA-struktur
8. Översiktlig information om buller vid Svindersberg

Bilagor till markanvisning som ej bifogas

1. Detaljplaneprogram för Planiaområdet
2. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
3. Nackas miljöprogram 2016-2030
4. Riktlinjer för hållbart byggande
5. Grönnytefaktor Nacka stad
6. Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
7. Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
8. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
9. Dagvattenpolicy
10. Avfallsföreskrifter för Nacka kommun
11. Primärkarta
12. Höjddata
13. Definition ljus BTA
14. Avtalsmallar
15. Tekniskt PM Geoteknik/hydropoteknik
16. Kravspecifikation för utbyggnad

Christina Gerremo  
 Bitr Exploateringschef  
 Exploateringsenheten

Peter Skogberg  
 Projektledare  
 Exploateringsenheten