

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta, anbudsområde 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen anvisar mark för bostäder med fri upplåtelseform samt förskola i bottenplan inom del av fastigheten Älta 69:1, anbudsområde 3 till Hökerum Bygg AB.
2. Om vinnande anbudsgivare ej fullföljer markanvisningen ges kommunalstyrelsens ordförande mandat att utse vinnare enligt exploateringsenhetens tilldelningsordningslista per anbudsområde.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under juni-september 2016 en anbudstävling för bostadsbebyggelse vid Älta Torg i Älta. Anbudsområde 3 som anvisas för fri upplåtelseform omfattar cirka 6 000 kvm ljus BTA (bruttoarea) bostäder samt cirka 1 400 kvm ljus BTA förskola i bottenplan. 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 kvm ljus BTA bostad och högsta pris per kvm ljus BTA förskola.

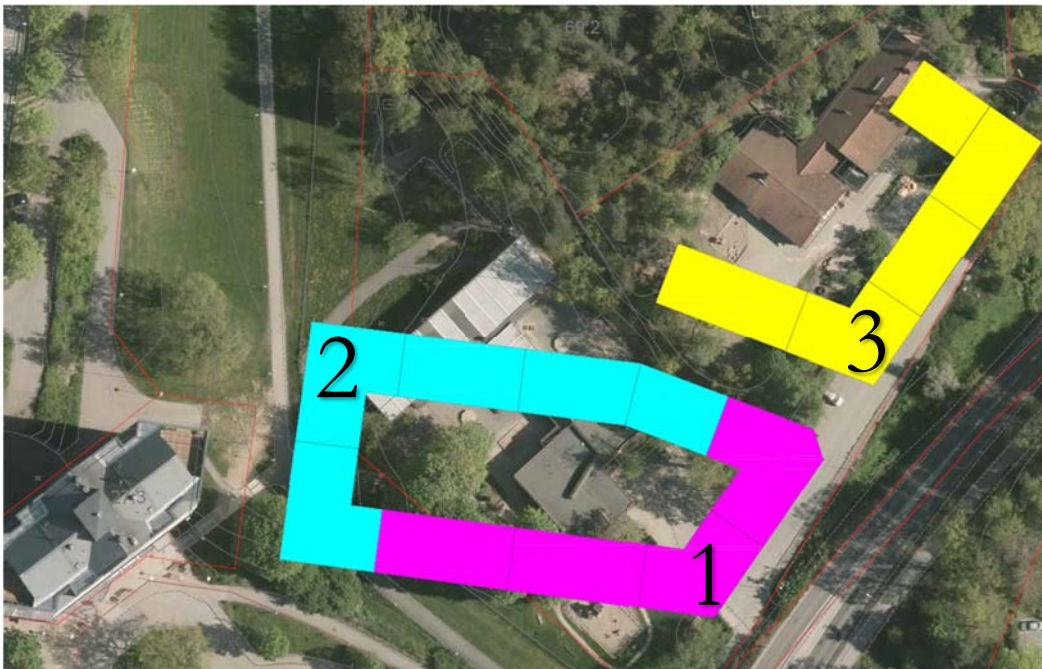
För anbudsområde 3 har det inkommit 12 anbud där Hökerum Bygg AB har lämnat det högsta anbudet och föreslås få erhålla markanvisningen. Bolaget ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut erlägga en köpeskilling om 13 001 kr per kvm ljus BTA bostad och 2 000 kr per kvm ljus BTA förskola.

Ärendet

Bakgrund

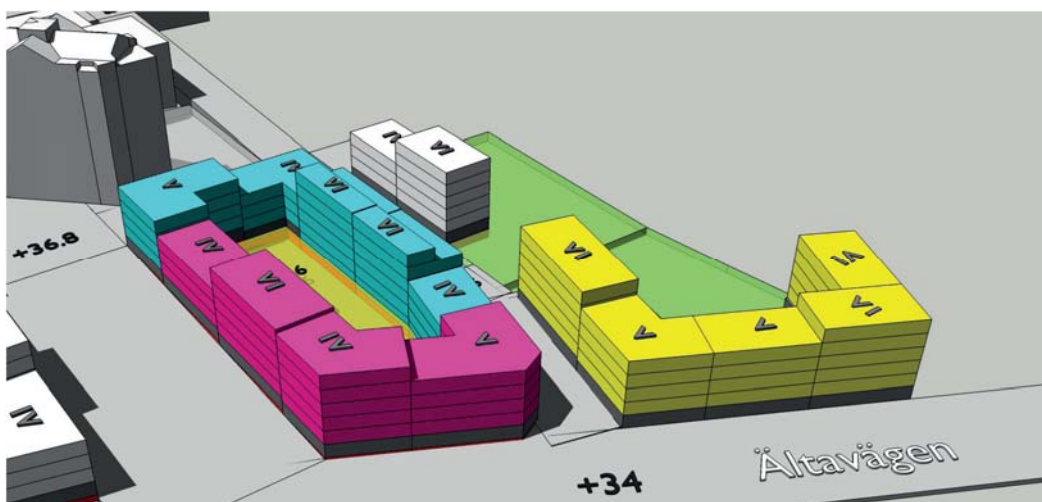
Kommunstyrelsen beslutade 7 juni 2016, § 200, om att genomföra markanvisning genom anbudstävling för del av fastigheterna Älta 10:1 och 69:1. Markanvisningen är uppdelad i tre anbudsområden. Anbudsområde 3 innehåller cirka 6 000 kvm ljus BTA bostäder, cirka 75 lägenheter (80 kvm ljus BTA/lgh), med fri upplåtelseform samt förskola i bottenplan på

cirka 1 400 kvm ljus BTA. Anbudsområde 1 innehåller cirka 85 lägenheter med fri upplåtelseform samt butikslokal i bottenplan. Anbudsområde 2 innehåller cirka 75 lägenheter med fri upplåtelseform samt butikslokaler och mini-ÅVC (kvartersåtervinningscentral) i bottenplan. Detta ärende gäller anbudsområde 3.



Flygfoto över markanvisningen Älta Torg. Anbudsområde 3 är markerat med gul färg.

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



Volymskiss från anbudsinbjudan över Älta Torg. Anbudsområde 3 är markerat med gul färg.

Anbudsöppning

Totalt inkom det 26 anbud för alla tre anbudsområdena varav 12 av anbuderna avsåg anbudsområde 3, se bilaga 1, öppningsprotokoll. Samtliga anbud numrerades i den ordning öppning skedde, från nr 1-26.

Utvärdering

Efter anbudsöppningen har ett utvärderingsarbete skett inom utvärderingsgruppen, för att ta fram förslag på vinnande anbud inom respektive anbudsområde. Utvärderingsarbetet har bestått i att granska inkomna anbud och tydligt klarlägga om skall-kraven i anbudsintygen har uppfyllts. Antal anbud som har utvärderats har begränsats till 3 stycken anbud per anbudsområde, sorterat utifrån högsta erbjudet pris. Det pris som anbudsgivarna erbjuder avser kronor per kvm ljus BTA bostad och kronor per kvm ljus BTA förskola.

ANBUDSOMRÅDE 3

Anbuds nr	Pris (bostad)	Pris (förskola)	Pris (viktat medelvärde)*
3	13 001	2 000	10 920
26	11 300	2 400	9 616
1	9 500	9 500	9 500

* **Formel:** $(\text{Pris Bostad kr/kvm ljus BTA} \times 6\,000 \text{ kvm ljus BTA} + \text{Pris Förskola kr/kvm ljus BTA} \times 1\,400 \text{ kvm ljus BTA}) / (6\,000 \text{ kvm ljus BTA} + 1\,400 \text{ kvm ljus BTA})$

Nedan redovisas i korthet de viktigaste aspekterna som utvärderas i enlighet med anbudsintygen. Separat lista för utvärderingsunderlag av ingående anbud presenteras i utvärderingsmallen, se bilaga 2.

Ekonomi

Inget av de utvärderade 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

Inget av de utvärderade bolagen har lämnat någon reservation.

Skall-krav

Två av bolagen uppfyller kommunens nedan nämnda krav:

- för anbudets innehåll,
- för ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet,
- att vilja tillämpa kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.



Alla skall-krav för anbud 26 är uppfyllda. Samma bolag kan dock endast få maximalt två av tre anbudsområden i markanvisningen för Älta Torg. Så länge bolaget är tilldelade anbudsområde 1 och 2 kan de inte erhålla anbudsområde 3 också.

Bedömning

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

Tilldelning

Utvärderingsgruppen föreslår följande tilldelning:

Nr	Anbud	Pris	Rang	Godkänt
3	Hökerum Bygg AB Orgnr: 556153-6185 Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn	Bostäder 13 001 kr/kvm ljus BTA Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde 10 920 kr/kvm ljus BTA	1	Ja
26	Wästbygg Projekt-utveckling AB Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	Bostäder 11 300 kr/kvm ljus BTA Förskola 2 400 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde 9 616 kr/kvm ljus BTA	2	Ja ¹
1	Svenska Vårdbyggen AB (Svenska Stadsbyggen AB) Orgnr: 556678-0358 Box 1237	Bostäder 9 500 kr/kvm ljus BTA Förskola 9 500 kr/kvm ljus BTA Viktat medelvärde 9 500 kr/kvm ljus BTA	3	Ja

¹ Alla kriterier för anbud 26 är uppfyllda. Samma bolag kan dock endast få maximalt två av tre anbudsområden i markanvisningen för Älta Torg. Så länge bolaget är tilldelade anbudsområde 1 och 2 kan de inte erhålla anbudsområde 3 också.

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Hökerum Bygg AB för anbudsområde 3 (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 köpeskillingen. 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 Älta Centrum föreslår exploateringsenheten att kommunstyrelsens ordförande ges rätt att tilldela mark enligt tilldelningsordningslistan ovan, se beslutspunkt 2.

Preliminär tidplan och politiska beslut

- | | |
|--|---------------|
| 1. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning | oktober 2016 |
| 2. Kommunstyrelsen beslutar om Markanvisningsavtal | februari 2017 |
| 3. Planarbete och förstudie allmänna anläggningar | 2016-2017 |
| 4. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal | 2018 |
| 5. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan Markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal | 2018 |

Kommunal ekonomi

Intäkter

Utifrån gällande anbud kan köpeskillingen uppgå till cirka 81 miljoner förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om ca 6 000 kvm ljus BTA bostad och 1 400 kvm ljus BTA förskola. Slutgiltig köpeskillning 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 för kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Projektet innebär investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningar och exploateringsbidrag från övriga berörda exploatörer inom planprogramområdet för Ältas nya centrum. 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 har begärts för planprocessen.

Bilagor

1. Öppningsprotokoll
2. Utvärderingsmall
3. Utvärderingsprotokoll (undertecknat av alla berörda innan KS-sammanträde den 24 oktober 2016)

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Matilda Sahl
Projektledare

Christian Nützel
Planarkitekt