

2016-11-21

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2016/355

Stadsbyggnadsprojekt 9237  
Del av etapp 1b i programmet för  
centrala Nacka, Nya gatan

Kommunstyrelsen

## **Kvarteret Brytaren mindre - tilldelningsbeslut för markanvisningstävling för Nya gatan etapp 2, upplåtelseform hyresrätt**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen anvisar mark inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 till Kungsmontage Entreprenad AB, för bostäder och tillhörande verksamhetslokaler med upplåtelseform hyresrätt.

Om beslutad anbudsgivare inte fullföljer sitt anbud eller annars uppträder på sätt som föranleder hävning eller återtagande av markanvisningen ges kommunalstyrelsens ordförande mandat att anvisa markanvisningsområdet enligt föreslagen tilldelningsordningslista.

### **Sammanfattning**

Nacka kommun genomförde under sommaren 2016 en markanvisningstävling inför markanvisning av Kvarteret Brytaren mindre, beläget öster om nuvarande Elverkshuset och söder om Stadshuset. Markanvisningstävlingen omfattar cirka 110 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt samt verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåning.

Intresset av att medverka i markanvisningstävlingen har varit stort från marknaden med 15 inkomna anbud. Kommunen har fått in ett bra underlag för utvärderingen. Enligt utvärderingen har Kungsmontage Entreprenad AB fått 10 anbudspoäng av 10 möjliga avseende sitt gestaltningsförslag samt 9,8 anbudspoäng av 10 möjliga avseende offererad tomträttsavgäld (407 kr/ljus BTA Bostad) vilket ger sammanlagt 19,8 poäng av 20 möjliga. (se bilaga Definition ljus BTA i exploateringsenhetens tjänsteskrivelse, daterad den 21 november 2016). Kungsmontage Entreprenad AB:s anbud har alltså högst sammanlagt

poäng av samtliga inkomna bidrag och föreslås därför tilldelas markanvisningen, eftersom bolaget även i övrigt bedöms uppfylla kommunens uppställda krav i tävlingen.

Tomträttsavgälden kan preliminärt inbringa en årlig intäkt om cirka 3,6 miljoner kronor till kommunen.

## Ärendet

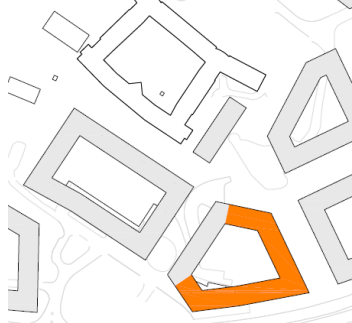
Kommunstyrelsen beslutade den 7 juni 2016, § 201, att markanvisningstävling ska genomföras för Kvarteret Brytaren mindre, samt de utvärderingskriterier som ska ligga till grund för bedömningen. Vid bedömningen ska anbudsgivares gestaltningsförslag viktas till 50 procent och offererad avgäldsnivå till 50 procent beaktat kommunens övriga förutsättningar. Kriterierna för anbudstävlingen utgår från ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som kommunfullmäktige lade fast vid sitt sammanträde den 4 april 2016, § 115.

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 utgör markanvisningsområdet. Markanvisningsområdet ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.

Området ingår i detaljplaneprogram för centrala Nacka, etapp 1B. Etappen skall vara färdigställd i slutet av 2025.



*Etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka*



*Orange område markerar föreslaget markanvisningsområde inom fastigheterna Sicklaön 134:1*

Markanvisningstävlingen har genomförts och omfattar cirka 110 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt samt verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåning. Inkomna



anbud har utvärderats enligt de förutsättningar som kommunstyrelsen tog beslut om den 7 juni.

Förutsättningarna är följande.

- Anbud med högst bedömningspoäng avseende det i markanvisningsinbjudan fastlagda kriterierna för gestaltningsbedömning tilldelas 10 anbudspoäng.
- Anbud med högst avgäld per ljus BTA Bostad tilldelas 10 anbudspoäng.

Kommunen tillämpar fri anbudsprövning i anbudsprocessen och kan välja att avbryta förfarandet om anbuderna inte uppfyller kommunens förväntningar avseende tomträttsavgäld eller kvalitet.

Intresset från marknaden att delta i markanvisningstävlingen för kvarteret Brytaren mindre har varit stort. Kommunen har fått in ett bra underlag för utvärderingen. Totalt inkom 15 anbud.

Inkomna anbud har bedömts avseende gestaltning utifrån den arkitektoniska kvaliteten och redovisar utifrån stadsbyggnadsstrategin Fundamenta samt nedanstående kriterier:

- Arkitektonisk kvalitet: I vilken grad förslaget är genomtänkt, väl bearbetat och hur samtliga kriterier har vägts samman till en helhet.
- Detaljrikedom: Förslagets hantering av material och framtoning i den lilla skalan.
- Volymskapande gestaltning: På vilket sätt höjder och fasadmateriell ger en variation i skala och uttryck.
- Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats: förslagets förmåga att, med sitt innehåll och exteriör, bidra till att skapa goda förutsättningar för stadsliv på gator och torg.
- Fasaders utformning: I vilken grad förslagets fasadindelning ger en varierad stadsmiljö med en mångfald av uttryck, samt hur förslaget hanterar materialval, fönstersättning, vertikal indelning och balkonger.
- Sockelvåningens utformning och användbarhet: I vilken grad sockelvåningen getts en genomtänkt gestaltning i förhållande till användning och stadsrummens skala.

Kungsmontage Entreprenad AB:s anbud har fått högst sammanlagd totalpoäng och bedöms även i övrigt ha uppfyllt kommunens krav. I utvärderingen har eventuella reservationer i anbuderna gått igenom och företagets ekonomiska status och genomförandekraft har granskas.

## Utvärdering

Efter anbudsöppningen inleddes ett utvärderingsarbete för att ta fram förslag på vinnande anbud. Utvärderingsarbetet bestod i att granska och bedöma inkomna anbud och tydligt klarlägga om skall-kraven i markanvisningsinbjudan uppfylldes.

Samtliga anbuds gestaltningsförslag utvärderades i en separat grupp som inte tog del av



offererade tomträttsavgälder. I denna grupp ingick Nacka kommuns stadsarkitekt, planchef, planarkitekt för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan samt planarkitekt för detaljplanen ”Nya gatan - Elverkshuset”. Anbudet bedömdes individuellt utifrån angivna kriterier med utvärderingspoäng mellan 1-5. Det bidrag som fick högst sammanlagd utvärderingspoäng tilldelades 10 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelades anbudspoäng utifrån respektive bidrags utvärderingspoäng i relation till högst utvärderingspoäng. Det innebär till exempel att ett bidrag som erhållit utvärderingspoäng som är 10 % lägre än den högsta utvärderingspoängen har fått 10 % lägre anbudspoäng, dvs. 9 anbudspoäng. Avrundning har skett till en decimal.

Parallellt utvärderades anbudet efter kommunens fasta förutsättningar i markanvisningsinbjudan samt dess bilagor och den offererade tomträttsavgälden. Det anbud som inkommit med högst tomträttsavgäld fick 10 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelades anbudspoäng utifrån respektive bidrags tomträttsavgäld i relation till högsta erbjudna tomträttsavgäld. Det innebär till exempel att bidrag som erbjudit en tomträttsavgäld som är 10 % lägre än den högsta erbjudna tomträttsavgälden har fått 10 % lägre anbudspoäng, dvs. 9 anbudspoäng. Avrundning har skett till en decimal.

Sammanställningslista över inkomna anbud och dess samlade anbudspoäng, varav 20 är högsta möjliga totala poäng:

Nr Anbudgivare	Gestaltungsutvärdering, anbudspoäng	Avgäld (kr/BTA)	Avgäld, anbudspoäng	Totalt poäng
1 Kungsmontage Entreprenad AB	10,0	407	9,8	19,8
2 Magnolia Bostad AB	8,2	407	9,8	18,0
3 SSM Bygg & Fastighets AB	8,6	375	9,0	17,6
4 Sveafastigheter Bostad AB	7,1	415	10,0	17,1
5 Botrygg Förvaltningsfastigheter AB	8,6	275	6,6	15,2
6 Concent Holding AB	7,5	310	7,5	15,0
7 Konsortiet Fastsam Nacka:1. Keyser Fastigheter AB,2.	5,7	371	8,9	14,7
8 ByggVesta AB	4,6	330	8,0	12,6
9 Wallenstam AB	7,5	205	4,9	12,4
10 Lindborgen AB	5,7	270	6,5	12,2
11 Bonava Sverige AB	7,1	210	5,1	12,2
12 Stockholms Kooperativa Bostadsförening	6,4	230	5,5	12,0
13 Sigillet Fastighets AB	5,0	275	6,6	11,6
14 Svenska Vårdbyggen AB (Svenska Stadsbyggen AB)	7,1	150	3,6	10,8
15 Fastighets AB Balder	3,9	230	5,5	9,5

Den totala tomträttsavgälden per år för bidrag nummer 1 på listan uppgår till cirka 3,6 miljoner kronor. Bidrag nummer 4 har inkommit med högst offererade tomträttsavgäld och ger enbart 72 000 kronor mer i tomträttsavgäld per år än bidrag 1).

Under utvärderingsperioden publicerades bilder ur respektive anbud på kommunens hemsida. Läsarna har getts möjlighet att ge ”tumme upp” eller ”tumme ned” för respektive bild. Informationen sammanställs och omhändertas som en del av medborgardialogen i stadsbyggnadsprojektet. Kungsmontage Entreprenad AB:s gestaltningsbild har rangordnats som nummer ett av allmänheten utifrån antalet tumme upp och ned. Antal ”tumme upp” eller ”tumme ned” har inte påverkat tjänstemannabedömningen.

De fyra förslag som ligger högst upp i Sammanställningslistan har fått följande ”tumme upp” eller ”tumme ner”:



*Förslag nummer 1 i Sammanställningslistan över inkomna bidrag (Kungsmontage Entreprenad AB).  
Bidraget fick 137 ”tumme upp”.*



*Förslag nummer 2 i Sammanställningslistan över inkomna bidrag (Magnolia Bostad AB).  
Bidraget fick 96 ”tumme ner”.*





*Förslag nummer 3 i Sammanställningslistan över inkomna bidrag (SSM Bygg & Fastighets AB).  
Bidraget fick 105 "tumme upp".*



*Förslag nummer 4 i Sammanställningslistan över inkomna bidrag (Sveafastigheter Bostad AB).  
Bidraget fick 95 "tumme upp".*

## **Ekonomi**

Kommunen har tagit utdrag från upplysningscentralen (UC) på de fyra bolag högst på Sammanställningslistan. UC:s riskprognos indikerar att alla bolagen har god riskklass.

## **Förvaltning**

Ett flertal av bolagen är nystartade och har ingen uppstartad verksamhet. Dock förmedlar de en hög ambition om framtida hyreshusförvaltning. De etablerade bolagen har redovisat god förvaltning. Kungsmontage Entreprenad AB anger att de har en egen förvaltningsorganisation.

## Parkeringsnorm

Ett flertal anbud redovisar lägre p-tal än kommunens krav i markanvisningsinbjudan (0,8-0,9). P-talen varierar dock främst beroende på att anbudsgivarna fokuserat på mindre lägenheter och parkering i ett plan under mark. Kungsmontage Entreprenad AB har inte specificerat antal parkeringsplatser i sitt förslag men anger att kommunens krav är rimliga. Parkeringsfrågan kommer att studeras vidare i detaljplanearbete.

## Lokaler

De flesta anbud uppfyller kommuns krav om cirka 900 BTA lokalyta i bottenvåning. Lokaler krävs för att skapa en levande stadsdel, vilket är en viktig fråga när Nacka stad byggs. Kungsmontage Entreprenad AB redovisar ett förslag som är i linje med kraven i markanvisningsinbjudan.

## Gestaltning

Ett flertal anbud redovisar genomtänkta och intressanta gestaltungsförslag utifrån uppsatta kriterier.

Kungsmontage Entreprenad AB:s anbud har i sin helhet kommenterats av utvärderingsgruppen: ”Ett väl genomarbetat förslag. Fin volymskapande gestaltning med stor variation inom kvarteret, även in mot gården. Fasaderna har egen identitet mot Värmdövägen, trappan och det övre torget. Mot det övre torget har fasaden fått en välartikulerad fasaddetaljering. Förslaget har flera unika element i både den lilla och stora skalan. Sockelvåningarna möjliggör ett levande innehåll och har anpassats väl i skala mot de olika omgivande stadsrummen.” Nedanstående bilder representerar förslagets gestaltning:



*Kungsmontage Entreprenad AB/Enter Arkitektur: Bild till kommunens hemsida. Hörnet mot sydväst.*



*Kungsmontage Entreprenad AB/Enter Arkitektur: Hörnet mot sydost.*



*Kungsmontage Entreprenad AB/Enter Arkitektur: Hörnet mot norr, det övre torget.*



*Kungsmontage Entreprenad AB/Enter Arkitektur: Fasad mot Värmdövägen*





De fyra översta bidragen på Sammanställningslistan finns bifogade tjänsteskrivelsen.

### **Hållbarhetsstrategier**

I inbjudan har bolagen uppmanats att redovisa sina idéer kring Nackas hållbarhetsstrategier för nybyggnation. En stor andel av bolagen uppvisar bra exempel på åtgärder som är i linje med Nackas vision. Riktlinjerna för hållbart byggande är inte ett skall-krav i markanvisningstävlingen, men utgör en mjuk parameter för bolagens förmåga att driva fram hållbara bostadsprojekt. Nivån på redovisning skiljer sig åt mellan anbudena, från övergripande beskrivningar till att inte nämna några riktlinjer alls. Kungsmontage Entreprenad AB har inte fördjupat sig i möjliga lösningar men anger att kommunens krav i markanvisningsinbjudan är rimliga. Dessa frågor kommer att utvecklas gemensamt under detaljplaneprocessen.

### **Klimatsmart stad**

Ett flertal bolag ger exempel på passivhus, god energiåtervinning, bilpool och övriga mobilitetstjänster. Det finns en tydlig ambition från bolagens sida att främja ett hållbart resande och en klimatsmart stad. De bedömer att framtida hyresgäster kommer ha ett lågt bilinnehav jämfört med nutida behov. Kungsmontage Entreprenad AB har inte fördjupat sig i möjliga lösningar men anger att kommunens krav i markanvisningsinbjudan är rimliga. Dessa frågor kommer att utvecklas gemensamt under detaljplaneprocessen.

### **Hållbart byggande**

Fastigheten ska enligt krav i markanvisningsinbjudan certifieras enligt Miljöbyggnad silver. Kungsmontage Entreprenad AB är inte certifierade men beskriver att de avser att bli det. Övriga bolag anger referenser till olika certifieringssystem som de använt eller eftersträvar i sina projekt, såsom miljöbyggnad silver och svanenmärkta hus. Exploateringsenheten anser att det inte finns anledning att ifrågasätta Kungsmontage Entreprenad AB:s avsikt. Markanvisningsområdet kan därför anvisas till bolaget.

### **Ekosystemtjänster**

Dagvattenhantering kan enligt anbudsgivarna ske genom gröna gårdar och vegetationstak och det finns även erfarenheter från att tidigare arbetat med grönytefaktor i likvärdiga projekt. Nacka kommuns grönytefaktor är en förutsättning för denna markanvisning. Kungsmontage Entreprenad AB har inte fördjupat sig i möjliga lösningar men anger att kommunens krav i markanvisningsinbjudan är rimliga. Exploateringsenheten bedömer därmed att dessa frågor kommer att kunna bli tillgodosedda i enlighet med kommunens krav.

### **Socialt boende och lärlingsplatser**

Majoriteten av anbudsgivarna anger att de avser att uppfylla kommunens krav på att vid behov få hyra 10 % av de producerade lägenheterna för socialt boende samt anordna praktik- och lärlingsplatser under byggnation, så även Kungsmontage Entreprenad AB .



## Bedömning

Bedömningen är i sin helhet baserad på de angivna kriterierna i markanvisningsinbjudan.

## Tilldelning

Följande tilldelningsordninglista föreslås:

Tilldelningsordning	Anbudgivare	Gestaltungsutvärdering, anbudspoäng	Utvärderande planarkitekters kommentar:	Avgäld (kr/BTA)	Avgäld, anbudspoäng	Totalt poäng
1	Kungsmontage Entreprenad AB	10,0	Ett väl genomarbetat förslag. Fin volymskapande gestaltning med stor variation inom kvarteret, även in mot gården. Fasaderna har egen identitet mot Värmdövägen, trappan och det övre torget. Mot det övre torget har fasaden fått en välartikulerad fasaddetaljering. Förslaget har flera unika element i både den lilla och stora skalan. Sockelväningarna möjliggör ett levande innehåll och har anpassats väl i skala mot de olika omgivande stadsrummen.	407	9,8	19,8
2	Magnolia Bostad AB	8,2	Ett väl genomarbetat förslag. Bottenvåningen följer fint gatans lutning. Balkongerna ligger utskjutande från fasad i en stark sammanhållen ram, vilket ger en fin rytm mot Värmdövägen och spännande skuggverkan vid bottenvåning. Fin anpassning av huskroppen och sockelväningen mot det övre torget.	407	9,8	18,0
3	SSM Bygg & Fastighets AB	8,6	Ett storskaligt skickligt hanterat uttryck med förskjutningar i fasadliv. Volymerna blir läsbara på ett bra sätt. Bottenvåningen har en välutformad skala utmed Värmdövägen. Fasta markiser förstärker den mänskliga skalan. Fasadutformningen är inspirerad av industriarkitektur med tydlig hantering och variation av tegel. Indragna och utskjutande balkongar ger en levande rytm åt fasaderna.	375	9,0	17,6
4	Sveafastigheter Bostad AB	7,1	Ett förslag som sticker ut med sin tydliga profilering och materialval för fasader. Volymerna är separerade med sina karaktäristiska tak och takkupor. Förslaget har fått väl många volymer. Byggnadernas skarpskurva möte mellan fasad och tak oroar med hänsyn till dess känslighet för framtida tillägg.	415	10,0	17,1

## Fortsatt process

Kommunen ingår ett optionsavtal (markanvisningsavtal) med Kungsmontage Entreprenad AB, där exploatören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod fortsätter detaljplanarbetet med kommunen. När planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och exploatören ingå markgenomförandeavtal. Kungsmontage Entreprenad AB skriver under markgenomförandeavtalet samt tomträttsavtalet med sidoavtal vid samma tillfälle innan markgenomförandeavtalet lämnas in för beslut till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU). Tomträttsavtalet med sidoavtal ingås av kommunfullmäktige i ett senare skede när fastigheten är bildad.

I det fall Kungsmontage Entreprenad AB inte visar intresse av att delta i planprocessen, saknar förmåga att genomföra projektet eller annars ger uttryck för att kommunens krav i markanvisningstävlingen inte kommer att uppfyllas förfaller optionen och kommunen kan då tilldela marken till någon annan. Vid hävning eller återtagande av markanvisningen, föreslås kommunstyrelsens ordförande få mandat att anvisa markanvisningsområdet enligt föreslagen tilldelningsordninglista.



### Tidplan och politiska beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning	2016-11-28
2. Planarbete och förstudie allmänna anläggningar	2016-2017
3. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal	2017-2018
4. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal, tomträttsavtal samt sidoavtal	2018

### Ekonomiska konsekvenser

#### Intäkter

Utifrån Kungsmontage Entreprenad AB anbud kan tomträttsavgälden uppgå till cirka 3,6 miljoner per år förutsatt att exploateringen omfattar en byggrätt om cirka 9 000 kvm ljus BTA bostad och 900 kvm ljus BTA lokalyta. 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 ska även erlagga anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Dessa frågor handhas emellertid av Nacka Vatten AB.

#### Kostnader

Det är kommunen som står kostnaden för framtagande av detaljplanen, vilket är brukligt i de fall då mark upplåts med tomträtt. Projektet innebär betydande investeringar för kommun, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som ska täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningen i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, exploateringsbidrag och upplåtelser av tomträtt. Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att vara i balans långsiktigt. Inför utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram.

#### Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området som är föremål för förstudien förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. En innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt ett mindre torg/park kommer att anläggas sydväst om markanvisningsområde. Sammantaget förväntas konsekvenserna för barn bli positiva.



## Bilagor

1. Öppningsprotokoll
2. Markanvisningsinbjudan
3. Anbud Kungsmontage Entreprenad AB
4. Anbud Magnolia Bostad Ab
5. Anbud SSM Bygg & Fastighets AB
6. Anbud Sveafastigheter Bostad AB
7. Definition Ljus BTA

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringsenheten

Nina Åman  
Planchef  
Planenheten

Therese Rosberg  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Jerk Allvar  
Planarkitekt  
Planenheten