

Kommunstyrelsen

Markanvisning av fastigheten Orminge 60:1, Kraftledningsstråket, anbudsområde I Pylonen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen anvisar mark för bostäder med fri upplåtelseform inom del av fastigheten Orminge 60:1, anbudsområde 1 Pylonen till Byggnadsfirman Viktor Hansson AB, org.nr. 556193-2905, genom tecknande av markanvisningsavtal i huvudsak i enlighet med bilaga 3.
2. Om vinnande anbudsgivare ej fullföljer markanvisningen ges kommunalstyrelsens ordförande delegation att utse vinnare enligt den rangordning som framgår under rubrik tilldelning i exploateringsenhetens tjänsteskrivelse, samt teckna erforderliga markanvisningsavtal i huvudsak i enlighet med bilaga 3.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under december 2018 till februari 2019 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse i två områden inom Kraftledningsstråket i Orminge. Anbudsområde 1, Pylonen, som anvisas för bostäder i fri upplåtelseform omfattar cirka 13 500 kvm bostäder. Kommunen har för avsikt att avyttra berörda områden efter det att detaljplan, markgenomförandeavtal, samt fastighetsbildning vunnit laga kraft. Anbudsgivarna har i huvudsak tävlat utifrån högsta pris per ljus BTA (bruttoarea) bostad.

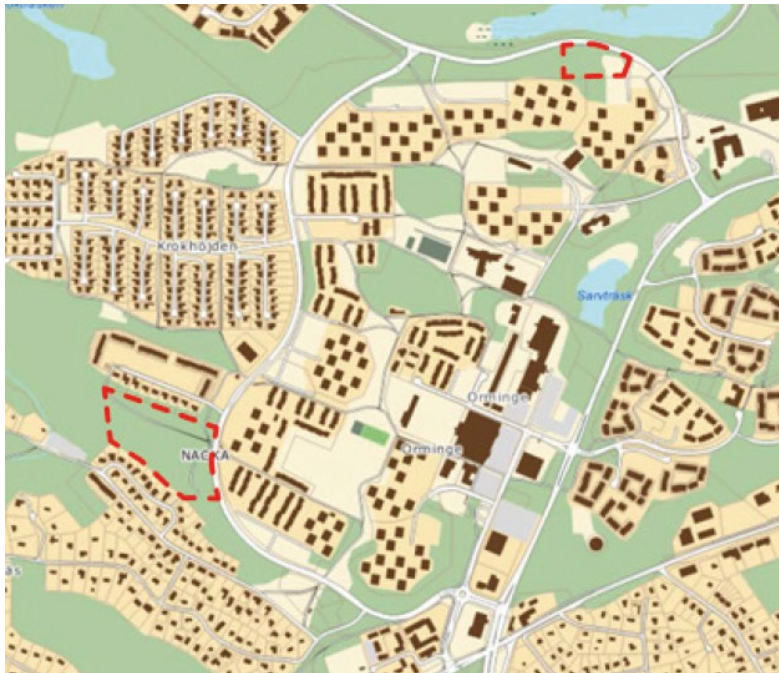
För anbudsområde 1 har det inkommit 6 anbud där Byggnadsfirman Viktor Hansson AB har lämnat det högsta anbudet och föreslås tilldelas markanvisningen. Bolaget ska efter att fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft erlægga en köpeskilling om 9 100 kr per ljus BTA bostad.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2018-12-03, § 333 om att genomföra markanvisning genom anbudstävling för del av fastigheten Orminge 60:1, i Kraftledningsstråket, Orminge. Markanvisningen är uppdelad i två anbudsområden med en separat utvärdering och

tilldelning för varje anbudsområde. Anbudsområde 1 Pylonen omfattar cirka 13 500 kvm ljus BTA enligt kommunens volymstudie och ska upplåtas med fri upplåtelseform i flerbostadshus. Anbudsområde 2 Amperen avser bostäder i fri upplåtelseform i radhus. Detta ärende gäller anbudsområde 1.



Flygfoto över Kraftledningsstråket. Anbudsområdena utmärkta med röd linje.

Anbudslämnare kunde lämna anbud under perioden 4 december 2018 till den 8 februari 2019. Efter det har de inkomna anbuden utvärderats utifrån följande förutsättningar:

- Högsta pris avseende bostäder och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.

I utvärdering av anbudsområde 2, Pylonen, har utvärderingsgruppen beaktat möjlighet till att pröva en större byggrätt inom planskedet utifrån planområdets omfattning. Anbudspriset angett i kronor per kvm ljus BTA har därför viktats högt i den sammanvägda bedömningen av pris för bostäder.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningsskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.

Anbudsöppning

Totalt inkom det 15 anbud för båda anbudsområdena varav 6 avsåg anbudsområde 1, Pylonen. Se bilaga 1, öppningsprotokoll.

Utvärdering

För att få en samlad bedömning på utvärderingsarbetet tillsattes en utvärderingsgrupp bestående av projektledare, plansamordnare, delprojektledare genomförande och projektingenjör. Planarkitekten i ärendet har avstått från utvärderingsarbetet på grund av

risk för jäv. Utvärderingsgruppens arbete har stämts av mot en referensgrupp bestående av stadsbyggnadsdirektör, trafik- och fastighetsdirektör, enhetschef för exploatering, enhetschefen för planenheten samt projektchef. Under möte med referensgruppen presenterades urvalet av anbud per delområde efter utvärderingsgruppens första sällningsrunda och föreslagen rangordning av anbuderna.

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 förutsättningarna i anbudsinbjudan har uppfyllts.

Antal anbud sorterat utifrån högsta erbjudna anbudspris. Det pris som anbudsgivarna erbjudit avser kronor per ljus BTA bostad. Anbudens numrering avser det nummer anbuderna tilldelats vid anbudsöppning.

ANBUDSOMRÅDE 1

Anbud	Pris
9	9 100
12	6 847
3	6 510
1	5 000
4	4 500
5	3 400

Samtliga anbud bedöms uppfylla förutsättningarna i anbudsinbjudan, med vissa anmärkningar. Ett mer detaljerat utvärderingsunderlag av ingående anbud presenteras i utvärderingsmallen, se bilaga 2.

Ekonomisk granskning

En ekonomisk granskning av de anbudsgivande bolagen har genomförts för att säkra bolagens ekonomiska genomförandekraft som utgör en förutsättning för projektets framdrift och resultat. Med hänsyn till den rådande bostadsmarknaden har särskild vikt lagts vid den ekonomiska granskningen.

De tre högst rankade anbuderna har granskats utifrån medskickade underlag - årsredovisning och prognos - samt utifrån utdrag från Upplysningscentralen (UC). Den ekonomiska granskningen har genomförts av ekonomer som granskat nyckeltal såsom bolagens riskklass, kreditlimit, eget kapital, soliditet, resultat, omsättning, skuldsättning samt styrelsemedlemmars övriga engagemang.

Anbud 9, 12 och 3 har samtliga bedömts uppvisa god riskklass och ekonomisk genomförandekraft. Utvärderingsgruppen gör bedömningen att bolagen uppvisar en god genomförandeförmåga.

Reservationer

Inga reservationer har lämnats in.

Bedömning

Föreslagen vinnare är Byggnadsfirman Viktor Hansson AB eftersom de erbjudit högst pris, påvisat god ekonomisk kapacitet samt bedömts uppfylla förutsättningar enligt anbudsintjudan. Utvärderingsgruppen har lämnat sin tillstyrkan till föreslagen tilldelningsordning, se nedan.

Tilldelning

Utvärderingsgruppen förslår följande tilldelning:

Anbud	Pris	Rang	Godkänt
Byggnadsfirman Viktor Hansson AB, org.nr. 556193-2905 (anbud 9)	9 100 kr/kvm ljus BTA	1	Ja
Kungsvåningen AB, org.nr. 556522-2668 (anbud 12)	6 847 kr/kvm ljus BTA	2	Ja
APP Properties AB, org.nr. 559082 - 7076 (anbud 3)	6 510 kr/kvm ljus BTA	3	Ja

Fortsatt process

Kommunen föreslås teckna ett optionsavtal, i huvudsak i enlighet med bilaga 3, med Byggnadsfirman Viktor Hansson AB för anbudsområde 1 (benämnt markanvisningsavtal) där exploatören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Detta under förutsättning av att det markanvisningsavtal som blir resultatet efter parternas förhandling inte väsentligen avviker från den mall som framgår av bilaga 3. 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 respektive köpeskilling. I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och exploatörerna ingå markgenomförandeavtal och

marköverlåtelseavtal, samt erlægga handpenning. När detaljplanen vunnit laga kraft tillskapas fastigheten genom ett lantmäteriibeslut 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 Orminge föreslår exploateringsenheten att kommunstyrelsens ordförande ges rätt att tilldela mark enligt tilldelningsordningslistan ovan, se beslutspunkt 2.

Tidplan och politiska beslut

- | | |
|--|------------|
| 1. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal | april 2019 |
| 2. Planarbete och förstudie allmänna anläggningar | 2019-2021 |
| 3. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal | 2021 |
| 4. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan Markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal | 2021 |

Ekonomiska konsekvenser

Föreslaget beslut innebär att den totala projektekonomi bedöms vara i balans och generera ett överskott till kommunen.

Intäkter

Utifrån gällande anbud kan köpeskillingen uppgå till cirka 127 miljoner förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om ca 13 965 kvm ljus BTA bostad. Byggrätten ska prövas i planskedet och slutgiltig byggrätt fastställs i antagen detaljplan för området. Slutgiltig köpeskilling för varje markområde kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i markanvisningsavtalen. Exploatören kommer även att erlægga anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp till Nacka vatten och avfall AB enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Kostnader

Det är kommunen som indirekt står kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Projektet innebär investeringar för kommun, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl för de allmänna anläggningarna tas fram. Kostnaderna för kommunens entreprenadkostnader ska finansieras genom markförsäljningen.



Intäkterna från markförsäljningen av områdena Amperen, Pylonen och den kommande markanvisningen för Volten ska även täcka kostnader för medfinansiering av markförläggning av Vattenfalls och Boo Energis ledningar.

Konsekvenser för barn

Beslutet bedöms få positiva konsekvenser för barn beslutet är ett led i att genomföra projektet Kraftledningsstråket. Projektet innebär att behovet av förskoleplatser i Orminge centrum kan tillgodoses samtidigt med de kommande behoven av förskoleplatser för detaljplanerna inom detta projekt. Tillgång till förskolor, omsorgsfullt utformade i närhet till bostäder, gynnas barns utveckling.

Detaljplanerna innebär att viss naturmark kommer att tas i anspråk, men kommunen bedömer inte att barns lek kommer att påverkas i större utsträckning. De nya bostadsområdena kommer att ligga i nära anslutning till det kommande naturreservatet Skarpnäs med plats för värdefull rekreation och lek. I planarbetet kommer det eftersträvas att skapa trygga bostadsgårdar med möjligheter till lek och vistelse.

Bilagor

1. Öppningsprotokoll
2. Utvärderingsmall
3. Förslag till Markanvisningsavtal – anbudsområde 1 Pylonen
4. Föreslagen vinnarens anbud inklusive bilagor, exklusive årsredovisning

Bilagor tillhörande markanvisningsavtal, ej bilagda tjänsteskrivelsen

1. Karta
2. Anbud
3. Mall för markgenomförandeavtal
4. Anbudsinbjudan
5. Anbud
6. Tidplan för detaljplanarbetet
7. Definition ljus BTA

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Amanda Sterner Nordin
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka