

Kommunstyrelsen

## **Markanvisning genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta, anbudsområde 1**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen anvisar mark för bostäder med fri upplåtelseform samt butikslokaler i bottenplan inom del av fastigheterna Älta 10:1 och 69:1, anbudsområde 1 till Wästbygg Projektutveckling Stockholm 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 1 som anvisas för fri upplåtelseform omfattar cirka 6 800 kvm ljus BTA (bruttoarea) bostäder samt cirka 1 200 kvm ljus BTA butikslokaler 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.

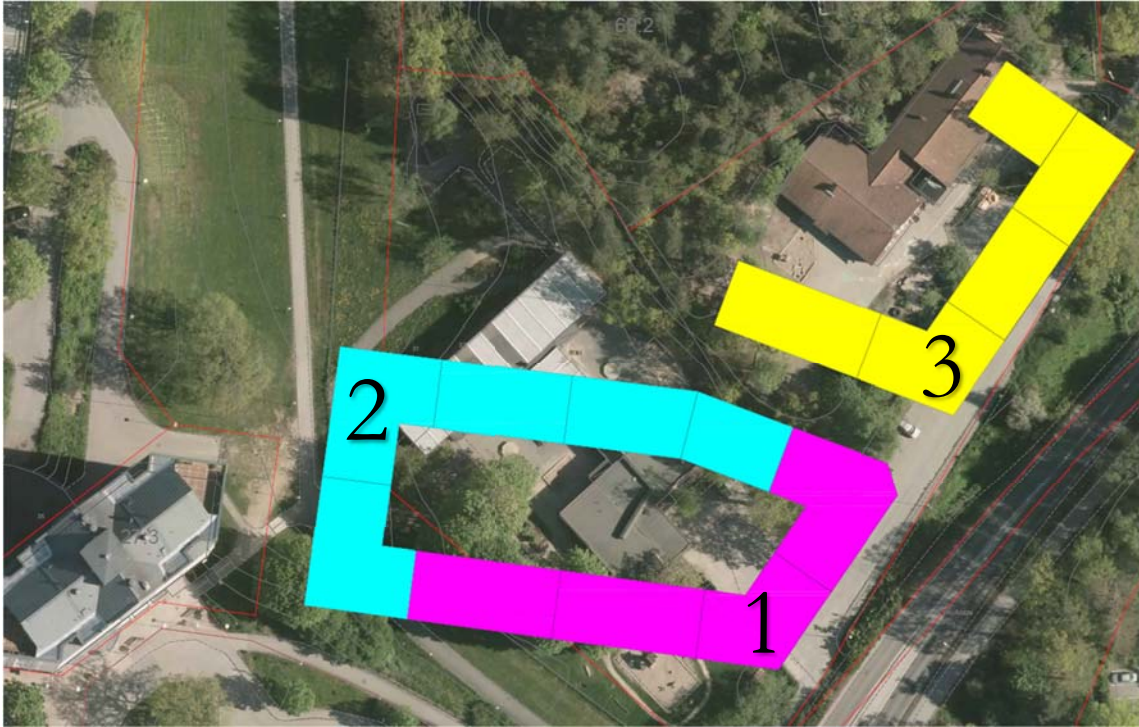
För anbudsområde 1 har det inkommit 6 anbud där Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB har lämnat det högsta anbudet och föreslås erhålla markanvisningen. Bolaget ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut erlægga en köpeskilling om 11 300 kr per kvm ljus BTA bostad och 2 000 kr per kvm ljus BTA lokal.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

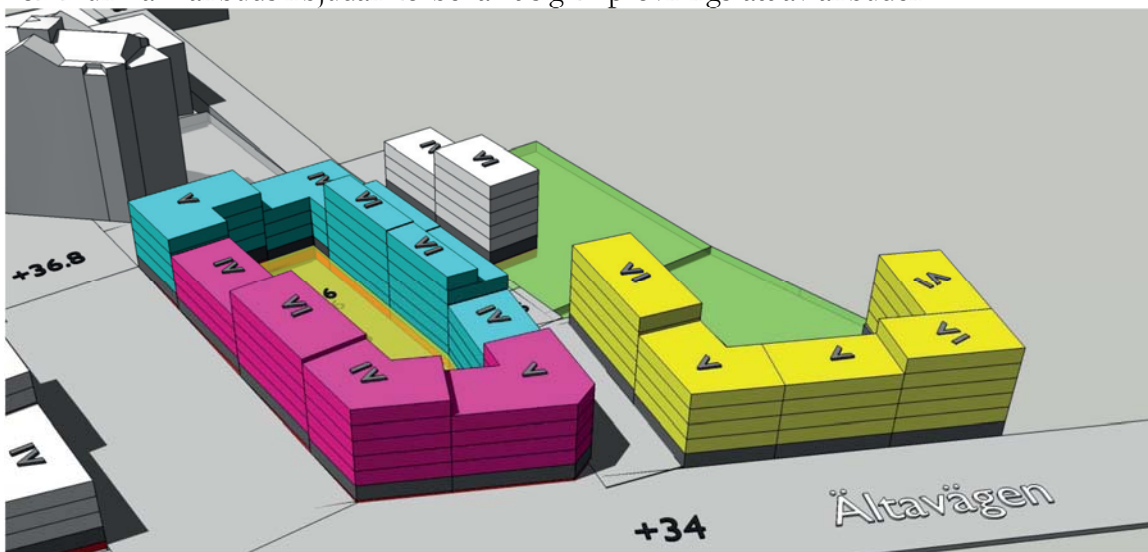
Kommunstyrelsen beslutade 7 juni 2016, § 200, om att genomföra markanvisning genom anbudstävling för del av fastigheterna Älta 10:1 och 69:1. Markanvisningen är uppdelad i tre anbudsområden. Anbudsområde 1 innehåller cirka 6 800 kvm ljus BTA bostäder, cirka 85 lägenheter (80 kvm ljus BTA/lgh), med fri upplåtelseform samt butikslokal i bottenplan på cirka 1 200 kvm ljus BTA lokal. Anbudsområde 2 innehåller cirka 75 lägenheter med fri

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



*Flygfoto över markanvisningen Älta Torg. Anbudsområde 1 är markerat med lila färg.*

Det beslutades att högst pris per kvm 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 anbudet.



*Volymskiss från anbudsinbjudan över Älta Torg. Anbudsområde 1 är markerat med lila färg.*



## Anbudsöppning

Totalt inkom det 26 anbud för alla tre anbudsområdena varav 6 av anbuden avsåg anbudsområde 1, 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 anbudsinbjuden 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 priset för lokaler i bottenplan var enligt tävlingsförutsättningarna fastställt till 2 000 kronor per kvm ljus BTA lokal.

### ANBUDSOMRÅDE 1

Anbuds nr.	Pris
24	11 300
20	10 500
13	10 250

Nedan redovisas i korthet de viktigaste aspekterna som utvärderas i enlighet med anbudsinbjudan. 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

Ett av de utvärderade bolagen, anbud 20, har lämnat en reservation. De meddelar att de endast vill erhålla ett anbudsområde. Detta har bedömts ha mindre betydelse.

## Skall-krav

Alla utvärderade bolag 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.

## 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 Wästbygg Projektutveckling Stockholm 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
24	<b>Wästbygg Projektutveckling AB</b> Orgnr: 556943-4870 Vallgatan 5 170 67 Solna	11 300 kr/kvm ljus BTA	1	Ja
20	<b>OBOS Sverige AB</b> Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42 9 tr 169 73 Solna	10 500 kr/kvm ljus BTA	2	Ja
13	<b>Frentab Fastighetsutveckling AB</b> Orgnr: 556846-5875 Box 26 134 21 Gustavsberg	10 250 kr/kvm ljus BTA	3	Ja

## Fortsatt process

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm 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. 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 79 miljoner förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om ca 6 800 kvm ljus BTA bostad och 1 200 kvm ljus BTA butikslokaler. 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 erlägga 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