

Kommunstyrelsen

Utvärdering gällande markanvisning genom anbudstävling av Parkeringshuset, Orminge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen anvisar mark för bostäder, handel och parkering med fri upplåtelseform inom del av fastigheten Orminge 60:1 till Gotska Fastighets AB.
2. Om vinnande anbudsgivare ej fullföljer markanvisningen ges kommunalstyrelsens ordförande mandat att utse vinnare enligt exploateringsenhetens tilldelningsordningslista, samt teckna erforderliga markanvisningsavtal.

Sammanfattning

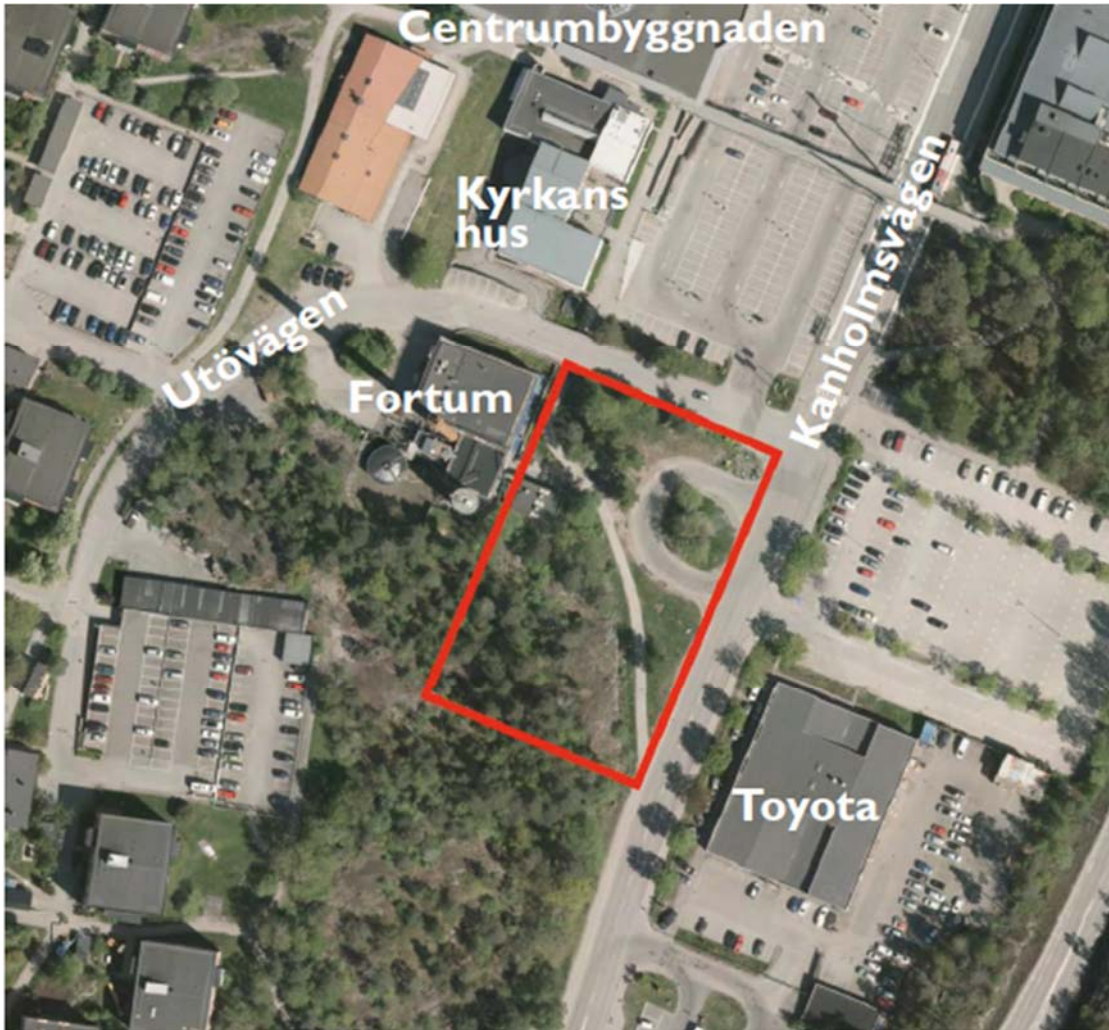
Kommunen har under september-oktober 2016 anordnat en anbudstävling avseende bostäder, handel och infartsparkering i Orminge centrum. Anbudsområdet som anvisas med fri upplåtelseform omfattar cirka 6 000 kvadratmeter bostäder, 3 000 kvadratmeter handel samt 400 platser för infartsparkering. Nacka kommun kommer att avyttra området efter det att detaljplan, markgenomförandeavtal, samt fastighetsbildning vunnit laga kraft. Anbudsgivarna har i huvudsak tävlat utifrån högsta sammanvägda totala pris avseende bostäder, handel samt parkering.

Det har inkommit 5 anbud där Gotska Fastighets AB har lämnat det högsta anbudet utifrån angivna förutsättningar och föreslås tilldelas markanvisningen. Bolaget ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlagga en köpeskilling om 7 000 kronor per ljus BTA bostad, 3 000 kronor per BTA handel samt 0 kronor per BTA infartsparkering.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2016-08-29, § 241, om att genomföra markanvisning genom anbudstävling för del av fastigheten Orminge 60:1, det så kallade Parkeringshuset. Markanvisningen gäller fri upplåtelse form och innehåller cirka 6 000 kvm ljus BTA bostäder (cirka 60 lägenheter), cirka 3 000 kvm handel samt 400 platser för infartsparkering.



Flygfoto över Orminge centrum. Området för Parkeringshuset utmärkt med röd linje.

Det beslutades att högsta sammanvägda totala pris avseende bostäder, handel samt parkering skall vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbudet uppfyller villkoren i anbudsinvjudan. Nacka kommun har i anbudsinvjudan förbehållit sig fri prövningsrätt av anbuden.

Anbudsöppning

Totalt kom det in 5 anbud, se bilaga 1, öppningsprotokoll.

Utvärdering

Efter anbudsöppningen har ett utvärderingsarbete skett för att ta fram förslag på vinnande anbud till utvärderingsgruppen. Utvärderingsarbetet har bestått i att granska inkomna anbud och tydligt klarlägga om skall-kraven i anbudsinvjudan har uppfyllts.



Nedan redovisas i korthet de viktigaste aspekterna som utvärderas i enlighet med anbudsinvjudan. Ett mer detaljerat utvärderingsunderlag av ingående anbud presenteras i utvärderingsmallen, se bilaga 2.

Pris

Anbudsgivarna har angett tre pris – pris per kvm ljus BTA bostad, pris per kvm BTA handel samt pris per kvm BTA parkering. Utvärderingen har i första hand skett utifrån det högsta sammanvägda totala priset avseende bostäder, handel samt parkering. Det framräknade totalpriset utgår ifrån 6 000 kvm ljus BTA bostäder, 3 000 kvm BTA handel samt 400 parkeringsplatser som vardera har åsatts en schablonyta på 25 kvm, det vill säga totalt 10 000 kvm BTA parkering.

Två anbudsgivare har angett ett negativt pris avseende parkering men där det totala sammanvägda priset blir positivt.

Ekonomi och genomförandeförmåga

Inga av bolagen uppvisar några ekonomiska problem. Kommunen har begärt information från upplysningscentralen (UC) på fyra av 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 och kommentarer

Tre av bolagen har lämnat någon form av reservation eller kommentar. Anbud 3 har angett att de inte kan lämna anbud utan att avvika från de angivna förutsättningarna. Anbudet bedöms därför inte följa tävlingsförutsättningarna och har inte beaktas. Anbud 5 har angett de inte har möjlighet att lägga anbud, men att de är öppna för en dialog kring förutsättningarna. Anbudet bedöms därför inte följa tävlingsförutsättningarna och har inte beaktas. Anbud 2 har angett att de har svårigheter att räkna på en tillfredställande kalkyl. Efter förtydligande från anbudsgivaren så står det bakom sitt anbud utifrån anbudsinvjudans förutsättningar men har en önskning om mer bostäder. Anbudet bedöms därför följa tävlingsförutsättningarna.

Anbudsinvjudans förutsättningar

Ett krav på anbuderna var att de skulle redogöra för hur anbudsinvjudans förutsättningar uppfylldes. Utvärderingsgruppen har tittat på hur anbuderna har behandlat gestaltning, gröna värden och miljömål, parkering, trafik, riskfaktorer och planprogrammets intentioner. Anbud 2 hade redogjort för alla nämnda förutsättningar. Övriga anbud saknade i olika utsträckning redogörelse för vissa av förutsättningar. Detta har dock bedömts som mindre betydelse och att det därmed inte föreligger några skäl för att förkasta något anbud utifrån detta.

Egen volymstudie

I anbudsinvjudan fanns det krav att anbuderna skulle innehålla en volymskiss med situationsplan och ritningar som redovisar olika plan och fasader. Anbud 5 har ej lämnat in

efterfrågat material. Övriga anbud har samtliga med ett högre byggnadsdel med bostäder i enlighet med planprogrammets intentioner, placering av handel i bottenvåningen samt flertal våningar med parkering.

Bedömning

För att få en samlad bedömning på utvärderingsarbetet tillsattes en utvärderingsgrupp bestående av projektets resurser från plan- och exploateringsenheten. Utvärderingsgruppens förslag har stämts av med exploateringschef, planchef samt projektchef för Orminge C. Föreslagen vinnare är Gotska Fastighets AB eftersom de erbjudit högst sammanvägda totala pris avseende bostäder, handel och parkering utifrån givna förutsättningar, påvisat god ekonomisk kapacitet samt bedömts uppfylla skall-kraven. Utvärderingsgruppen har lämnat sin tillstyrkan till föreslagen tilldelningsordning, se utvärderingsprotokoll, bilaga 3.

Tilldelning

Utvärderingsgruppen förslås följande tilldelning:

Anbud	Pris	Rang	Godkänt
Nine Doors Properties AB, org.nr. 559015-0255 (anbud 3)	Bostäder: 12 000 kr/kvm Verksamheter: 2 000 kr/kvm Parkering: 0 kr/kvm	1	Nej ¹
Gotska Fastighets AB, org.nr. 556648-9372 (anbud 2)	Bostäder: 7 000 kr/kvm Verksamheter: 3 000 kr/kvm Parkering: 0 kr/kvm	2	Ja
Green Park AB, org.nr. 556837-7674 (anbud 4)	Bostäder: 12 000 kr/kvm Verksamheter: 2 800 kr/kvm Parkering: - 3492 kr/kvm	3	Ja
Löfcap Orminge Handel AB, org. nr. 556948-4511 (anbud 1)	Bostäder: 7 000 kr/kvm Verksamheter: 1 850 kr/kvm Parkering: - 4 500 kr/kvm	4	Ja
ICA Fastigheter AB, org. nr. 556604-5471 (anbud 5)	-	5	Nej ¹

Fortsatt process

Kommunen föreslås teckna ett optionsavtal med Gotska Fastighets AB (benämnt markanvisningsavtal) där exploitören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och överlåtelse av marken under två år, se förslag till markanvisningsavtal under bilaga 4. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram tillsammans med kommunen. Kommunen har

¹.Anbudet beaktas ej då det avviker från angivna förutsättningar i markanvisningstävlingen.



under planarbetet rätt att fakturera bolaget kostnader för planarbetet. Erlagda planavgifter kommer vid slutfört förvärv att avräknas köpeskillingen. I förslaget till markanvisningsavtal har den parkeringsavgift som kommande brukare till infartsparkeringarna behöver betala satts till maximalt 30 kronor per dag. Detta är den nivå kommunen gick ut med i anbudsinvändningen till markanvisningen. I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och bolaget ingå markgenomförandeavtal, marköverlåtelseavtal och avtala avseende infartsparkering, samt erlägga 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 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 | januari 2017 |
| 2. Planarbete och förstudie allmänna anläggningar | 2017-2018 |
| 3. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal | 2018 |
| 4. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan markgenomförandeavtal, tomträttsavtal samt sidoavtal | kv 4 2018 |

Kommunal ekonomi

Intäkter

Utifrån gällande anbud kan köpeskillingen uppgå till cirka 50 miljoner kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om ca 6 000 kvm ljus BTA bostad, 3 000 kvm handel samt 10 000 kvm infartsparkering. Anbudspriset avseende bostäder kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i markanvisningsavtalet. 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 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. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från



markförsäljning inom denna markanvisning samt kommande markanvisningar inom samma stadsbyggnadsprojekt. 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 kommer troligen att begäras i samband med samrådsförslaget till detaljplanen.

Konsekvenser för barn

I enlighet med detaljplaneprogrammet kommer projektet arbeta med att skapa förutsättningar för ett mer attraktivt och levande Orminge centrum. Utbyggnaden inom markanvisningsområdet syftar till att förbättra boendemiljön i centrum och möjliggöra detaljplaneprogrammets mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum vilket på sikt kommer skapa tryggare miljö för de barn som får möjligheten att växa upp i Orminge.

Idag finns det inom området inga ytor som särskilt nyttjas av barn. Krav på utemiljö för de boende har varit en förutsättning i markanvisningen vilket kommer att bidra till att skapa sociala och rekreativa värden för barn inom kvarteret.

Bilagor

1. Öppningsprotokoll
2. Utvärderingsmall
3. Utvärderingsprotokoll
4. Förslag till Markanvisningsavtal

Bilagor tillhörande markanvisningsavtal

1. Karta
2. Anbud
3. Markgenomförandeavtalet *
4. Planprogram Orminge centrum *
5. Anbudsinbjudan *
6. Avtal avseende infartsparkering
7. Tidplan för detaljplanarbetet *
8. Definition ljus BTA *

* (se tidigare distribuerat underlag från kommunstyrelsen 29/8 2016)

Ulf Crichton
Exploateringschef

Amanda Sterner Nordin
Projektledare

Tove Mark
Planarkitekt