

2017-03-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/887

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

Kommunstyrelsen

Nya gatan etapp 3 – Sydöstra kvarteret - tilldelningsbeslut för markanvisningstävling Fri upplåtelseform

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen anvisar mark inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 samt Sicklaön 40:14 till Hökerum Bygg AB, för bostäder och tillhörande verksamhetslokaler med fri upplåtelseform.

Kommunstyrelsen beslutar att delegera till kommunstyrelsens ordförande att besluta om den slutgiltiga utformningen av markanvisningsavtal i huvudsak i överensstämmelse med bilagd mall för markanvisningsavtal, bilaga b.

Sammanfattning

Nacka kommun har under vintern 2016-2017 genomfört en markanvisningstävling inför markanvisning av det sydöstra kvarteret i detaljplaneområdet Nya gatan - stadshusområdet, beläget vid cirkulationsplatsen i korsningen mellan Värmdövägen och Vikdalsvägen. Markanvisningstävlingen omfattar cirka 140 lägenheter med fri upplåtelseform och verksamhetslokaler.

Utvärderingen av de inkomna anbuden har skett med 75 % tyngd på gestaltning och 25 % tyngd på pris. Kommunstyrelsen lade fast kriterier för bedömning vid sitt sammanträde 8 november 2016, § 189. Kriterierna för markanvisningstävlingen utgår från ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som kommunfullmäktige antog vid sitt sammanträde den 4 april 2016, § 189. De inkomna anbuden har omfattats av sekretess till dess utvärderingen är slutförd.

Intresset av att medverka i markanvisningstävlingen har varit stort från marknaden med 9 inkomna anbud. Kommunen har fått in ett bra underlag för utvärderingen. Enligt



utvärderingen har Hökerum Bygg AB fått 15 anbudspoäng av 15 möjliga avseende sitt gestaltningsförslag samt 4,5 anbudspoäng av 5 möjliga avseende offererad pris (18 000 kr/ljus BTA Bostad) vilket ger sammanlagt 19,5 poäng av 20 möjliga, (se bilaga Definition ljus BTA i exploateringsenhetens tjänsteskrivelse). Hökerum Bygg AB:s anbud har alltså högst sammanlagd poäng av samtliga inkomna bidrag och föreslås därför tilldelas markanvisningen, eftersom bolaget även i övrigt bedöms motsvara kommunens uppställda krav i tävlingen.

Köpeskillingen uppskattas till cirka 200 miljoner kronor.

Ärendet

Nacka kommun har under vintern 2016-2017 genomfört en markanvisningstävling inför markanvisning av det sydöstra kvarteret i detaljplaneområdet Nya gatan - stadshusområdet, beläget vid cirkulationsplatsen i korsningen mellan Värmdövägen och Vikdalsvägen. Markanvisningstävlingen omfattar 140 lägenheter med fri upplåtelseform och verksamhetslokaler.

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 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



Gult område markerar föreslaget markanvisningsområde inom fastigheterna Sicklaön 134:1 samt Sicklaön 40:14

Markanvisningstävlingen har genomförts och omfattar cirka 140 lägenheter med fri upplåtelseform samt verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåning. Inkomna anbud har utvärderats enligt de förutsättningar som kommunstyrelsen tog beslut om den 8 november 2016.

Förutsättningarna är följande.

- Anbud med högst bedömningspoäng avseende de i markanvisningsinbjudan fastlagda kriterierna för gestaltningsbedömning tilldelas 15 anbudspoäng.
- Anbud med högst pris per ljust BTA Bostad tilldelas 5 anbudspoäng. Anbud under 14 000 kr/ljust BTA Bostad kvalificerar ej för vidare utvärdering.

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

Kommunstyrelsen lade fast kriterier för bedömning vid sitt sammanträde 8 november 2016, § 189. Kriterierna för markanvisningstävlingen utgår från ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som kommunfullmäktige antog vid sitt sammanträde den 4 april 2016, § 189. De inkomna anbuden har omfattats av sekretess till dess utvärderingen är slutförd.

Intresset från marknaden att delta i markanvisningstävlingen för kvarteret har varit stort. Kommunen har fått in ett bra underlag för utvärderingen. Totalt inkom 9 anbud. Samtliga anbud kvalificerade för utvärdering.

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



- **Detaljutförning:**
Byggnadernas, och framförallt sockelvåningarnas, detaljer såsom tegelförband, taktila ytor med skuggverkan, djup på fönsternischer, hantering av entrépartier, skyltning och liknande identitetsskapande element ska vara väl genomtänkta och tillföra oväntade kvaliteter. Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genomtänkta och utformade.
- **Volymskapande gestaltning:**
Variationer i form, originalitet, anpassning till nivåskillnader, utformning som skapar goda ljusförhållanden i lägenheter och på platser för utevistelse.
- **Fasaders utformning:**
Varierat uttryck med vertikal uppdelning och originalitet med avseende på geometriska respektive organiska former, hårda respektive mjuka materialval, färg, växtlighet, fönstersättning, balkongutformning, entréer, sockelvåningar etc.
- **Helhetsbedömning i förhållande till centrala Nackas historiska, nutida och framtida karaktärer.**

Hökerum Bygg AB:s anbud har fått högst sammanlagd totalpoäng och bedöms även i övrigt ha uppfyllt kommunens krav. I utvärderingen har eventuella reservationer i anbudet gått igenom och företagets ekonomiska status och genomförandekraft har granskats.

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 offererat pris. I denna grupp ingick Nacka kommuns stadsarkitekt, planchef, planarkitekt för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan samt plansamordnare för Centrala Nacka. Anbudet bedömdes individuellt utifrån angivna kriterier med utvärderingspoäng mellan 1-5. Det bidrag som fick högst sammanlagd utvärderingspoäng tilldelades 15 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. 13,5 anbudspoäng. Avrundning har skett till en decimal.

Parallellt utvärderades anbudet efter kommunens fasta förutsättningar i markanvisningsinbjudan samt dess bilagor och det offererade priset. Det anbud som inkommit med högst pris fick 5 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelades anbudspoäng utifrån respektive bidrags pris i relation till högsta erbjudna pris. Det innebär till exempel att bidrag som erbjudit ett pris som är 10 % lägre än det högsta erbjudna priset har fått 10 % lägre anbudspoäng, dvs. 4,5 anbudspoäng. Avrundning har skett till en decimal.

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

Anbud Nr	Anbudgivare	Gestaltning utvärdering,		Anbudspoäng	
		anbudspoäng	Pris kr/ljus BTA	Pris	Totalt poäng
2	Hökerum Bygg AB	15,0	18 000	4,5	19,5
7	AB SSM Stockholm 3	14,2	18 250	4,5	18,8
5	AB Borätt	13,4	17 050	4,2	17,7
4	Nine Doors Properties AB i samarbete med NREP AB	12,6	16 551	4,1	16,7
3	Sigillet Fastighets AB	11,1	20 100	5,0	16,1
8	Storstaden Stockholm Bostad AB	11,1	18 819	4,7	15,7
9	Balder Projektutveckling AB	10,3	19 000	4,7	15,0
6	Midroc Property Development AB	7,9	15 100	3,8	11,7
1	Jungberg och Rothman Kvartersfastigheter Holding A	6,3	14 000	3,5	9,8

Den totala köpeskillingen för det bidrag med högst totalpoäng (Hökerum Bygg AB) uppgår till cirka 200 miljoner kronor.

Under utvärderingsperioden publicerades 3D-animerade filmer ur respektive anbud på kommunens hemsida samt i entréhallen i kommunhuset. Läsarna har getts möjlighet att ge ”tumme upp” för respektive film. Informationen sammanställs och omhändertas som en del av medborgardialogen i stadsbyggnadsprojektet. Hökerum Bygg AB:s gestaltningsbild har rangordnats som nummer tre av allmänheten utifrån antalet ”tumme upp”. Antal ”tumme upp” har inte påverkat tjänstemannabedömningen som enbart baserats på ovan angivna kriterier och utfördes innan publicering på webben.

De tre förslag som ligger högst upp i sammanställningslistan har fått följande ”tumme upp”:



Förslag nummer 2 i (Hökerum Bygg AB / Kjellgren Kaminsky). Bidraget fick 1155 ”tumme upp”.



Förslag nummer 7 i (AB SSM Stockholm 3 / Arkitema). Bidraget fick 729 "tumme upp".



Förslag nummer 5 (AB Borätt / AIX). Bidraget fick 214 "tumme upp".

Ekonomi

Kommunen har tagit utdrag från upplysningscentralen (UC) på de tre bolag högst på sammanställningslistan. UC:s riskprognos indikerar att alla bolagen har acceptabel riskklass.

Parkeringsnorm

Anbuden redovisar P-tal mellan 0,5-0,9, i enlighet med kommunens riktlinjer för parkeringstal för bostäder. P-talen varierar dock främst beroende på att anbudsgivarna fokuserat på mindre lägenheter och parkering i ett plan under mark. Parkeringsfrågan kommer att studeras vidare i detaljplanearbete.

Lokaler

De flesta anbud uppfyller kommuns krav om cirka 2 000 BTA lokalyta. Lokaler krävs för att skapa en levande stadsdel, vilket är en viktig fråga när Nacka stad byggs. Lokalfrågan kommer att studeras vidare i detaljplanearbete.



Gestaltning

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

Hökerum Bygg AB:s anbud har kommenterats av utvärderingsgruppen på följande sätt:

- **Detaljutförning:**
Intressant markering mot rondellen, platsens hierarki har hanterats på ett övertygande sätt med balkonger och de karaktärgivande valvmotiven. I övrigt hög kvalitet som kryddas av inslag som minibibliotek med mera. Tegelfasader med tydliga hörnspelare och varierande förband ger i sig självt en detaljering.
- **Volymskapande gestaltning:**
Förslaget har mörkare och tyngre volymer mot huvudgatorna och ljusa och lättare volymer mot lokalgatorna vilket tolkas som ett tydligt och konsekvent ställningstagande. Kvarteret är välproportionerat volymmässigt med en försiktig trappning i höjd som motsvaras av ändringar i fasadhantering. Den försiktiga symmetrin mot cirkulationsplatsen övertygar och ses som ett sätt att hantera platsens högre grad av offentlighet. Förslagets inåtvända hörn med svängda balkonger och ljus "snittyta" är unik bland förslagen och bidrar till att skapa ett definierat stadsrum med betoning på vistelse.
- **Fasaders utformning:**
Fasaderna erbjuder både geometriska och organiska former vilket ses som ett väl avvägt svar på tävlingens kriterier. Förslaget ger ett rustikt intryck med en tydlig förankring till marken med de betonade hörnspelarna. Fasadmaterial med stor del rött tegel är positivt och anger en hög ambition. Träinslagen vid de indragna balkongerna lättar upp det i övrigt rustika intrycket.
- **Helhetsbedömning:**
Förslaget övertygar med en kombination av ett sammanhållet uttryck med närmast klassisk symmetri och lekfulla och oväntade formspråk. Användningen av just rött tegel kan ses som en association till äldre tegelbebyggelse, men används på delvis nyskapande sätt. Det platskapande greppet mot cirkulationsplatsen är kraftfullt i sin lek med geometriska och organiska former, vilket bidrar till den högsta poängen bland bidragen. De strikta och mer dämpade fasaderna mot huvudgatorna och det lättare uttrycket mot lokalgatorna ger en självklar variation inom ett tydligt tema.

Nedanstående bilder representerar förslagets gestaltning:



Hökerum Bygg AB / Kjellgren Kaminsky: Hörnet mot sydväst.



Hökerum Bygg AB / Kjellgren Kaminsky: Hörnet mot cirkulationsplatsen.



Hökerum Bygg AB / Kjellgren Kaminsky: Hörnet mot nordost.



Hökerum Bygg AB / Kjellgren Kaminsky: Utsnitt av fasad mot Vikdalsvägen.

De tre översta anbuden 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 anbuden, från övergripande beskrivningar till att inte nämna några riktlinjer alls. Dessa frågor kommer att utvecklas gemensamt under fortsatt plan och genomförandeplanprocessen.

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.

Hållbart byggande

Ett flertal bolag anger referenser till olika miljöcertifieringssystem som de använt eller eftersträvar i sina projekt, såsom miljöbyggnad silver och svanenmärkta hus. Hökerum Bygg AB avser att miljöcertifiera byggnaden med Miljöbyggnad silver och anger ytterligare:

- ”Solceller: På södervända sadeltak monteras solceller som ger el till
- Miljövänliga material: Ingående material kontrolleras med hjälp av Produktkollen för att uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver. Naturliga material som trä och betong utgör basen för förslaget.
- Energieffektivitet: Husen byggs med en tung stomme som gör dem värmetröga. Miljöbyggnad Silver sätter tuffa krav för energiförbrukningen.
- Hållbar mobilitet: Enligt kommunens ambitiösa nivå, beskrivs under rubriken parkering då vi använder oss av kommunens ambitiösa nivå med bla bilpool, leveransskåp och arbeta-hemmifrån rum.”

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. Hökerum Bygg AB:s förslag uppfyller kommunens angivna grönytefaktor samt att dagvatten ska omhändertas på följande sätt: ”Det totala regndjupet på 10 mm från hela kvarteret

omhändertas inom kvarteret.

- Takvatten fördröjs via planteringar på tak och vägg och leds vidare.
- Regnvatten samlas och lagras för att användas till lek och bevattning. Detta ger även en pedagogisk effekt, då vattnets kretslopp synliggörs.
- Synlig dagvattenhantering anläggs i en vattenspegel på gården.
- Specialutformade växtbäddar för att fördröja vatten.
- Stenkistor vid stuprör används och samordnas enligt kommunens gatustandard, där rening i växtbäddar ingår där det är möjligt
- Vid behov anläggs magasin för dagvatten”

Tilldelning

Följande tilldelningsordning föreslås:

1. Anbud nummer 2, Hökerum Bygg AB
2. Anbud nummer 7, AB SSM Stockholm 3
3. Anbud nummer 5, AB Borätt



Fortsatt process

Kommunen ingår ett optionsavtal (markanvisningsavtal) med Hökerum Bygg AB, där exploatören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod fortsätter detaljplanearbetet med kommunen. När planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och exploatören ingå markgenomförandeavtal samt överlåtelseavtal.

I det fall Hökerum Bygg 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 tilldelningsordningslista.

Tidplan och politiska beslut

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning | 2017-04-03 |
| 2. Ingående av markanvisningsavtal | Kvartal 2, 2017 |
| 3. Planarbete och detaljprojektering av allmänna anläggningar | 2017 |
| 4. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal | 2018-2019 |
| 5. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal | 2017-2018 |

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån Hökerum Bygg AB anbud kan köpeskillingen uppgå till cirka 200 miljoner kronor förutsatt att exploateringen omfattar en byggrätt om cirka 11 000 kvm ljus BTA bostad och 2 000 kvm ljus BTA lokalyta. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt fastställs i antagen detaljplan för området. 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

Kostnaderna för detaljplanen debiteras exploatören löpande men avräknas sedan vid överlåtelse då den slutgiltiga köpeskillingen betalas. 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 samt exploateringsbidrag och upplåtelser av tomträtt inom projektet. 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 markanvisningen 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 väster om markanvisningsområdet. Sammantaget förväntas konsekvenserna för barn bli positiva.

Bilagor

1. Öppningsprotokoll
2. Markanvisningsinbjudan
3. Anbud Hökerum Bygg AB
4. Anbud AB SSM Stockholm 3
5. Anbud AB Borätt
6. Övriga inkommande anbud
7. Definition Ljus BTA
8. Samlad gestaltningsbedömning och poäng

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Nina Åman
Planchef
Planenheten

Therese Rosberg
Projektledare
Exploateringsenheten

Jerk Allvar
Planarkitekt
Planenheten