

Kommunstyrelsen

Markanvisning av fastigheten Orminge 60:1, Kraftledningsstråket, anbudsområde 2 Amperen

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 2 Amperen till Mjögäcks Entreprenad AB, org. nr 556135-1254, under förutsättning att finansiellt stöd erhålls i enlighet med anbudet, bilaga 5, genom tecknande av markanvisningsavtal i huvudsak i enlighet med bilaga 4.
2. Om vinnande anbudsgivare ej fullföljer markanvisningen ges kommunstyrelsens ordförande delegation att utse vinnare enligt exploateringsenhetens tilldelningsordningslista, samt teckna erforderliga markanvisningsavtal, i huvudsak i enlighet med bilaga 4.

Sammanfattning

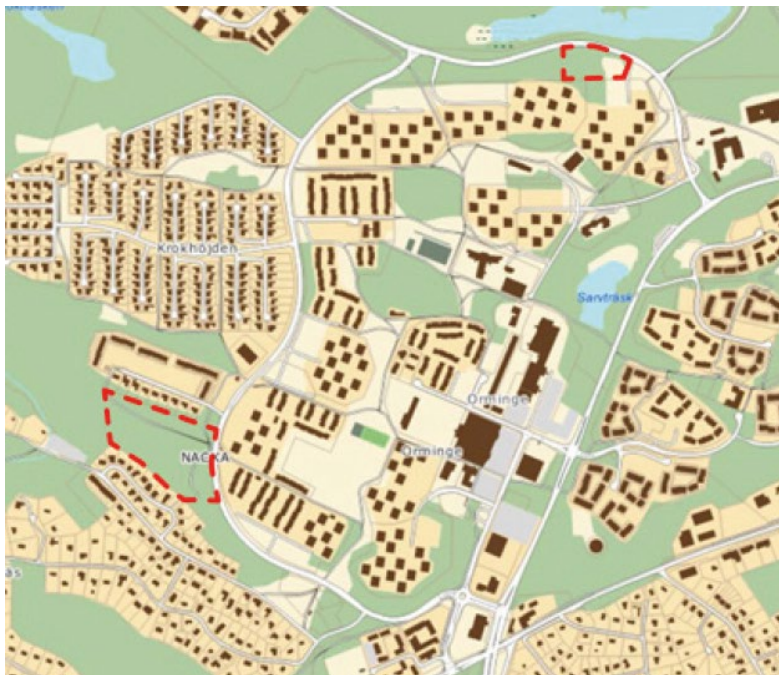
Kommunen anordnade under december 2018 till februari 2019 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse i två områden inom Kraftledningsstråket i Orminge. Anbudsområde 2, Amperen, anvisas för bostäder i fri upplåtelseform i radhus. Kommunen har för avsikt att avyttra berörda områden efter det att detaljplan, markgenomförandeavtal, samt fastighetsbildning vunnit laga kraft. Anbudsgivarna har i huvudsak tävlat utifrån totalt pris för bostäder.

För anbudsområde 2, Amperen, har det inkommit 9 anbud där Mjögäcks Entreprenad AB föreslås tilldelas markanvisningen. Mjögäcks Entreprenad AB föreslås tilldelas markanvisningen då de tillsammans med Västkuststugan AB erbjudit högst pris i en sammanvägd bedömning, påvisat god ekonomisk kapacitet samt lämnat in ett anbud som bedömts uppfylla anbudsförutsättningarna. Anvisningen sker under förutsättning att finansiellt stöd erhålls i enlighet med anbudet. Bolaget ska efter att fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft erlägga en köpeskilling om 8 000 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 som ska upplåtas med fri upplåtelseform i flerbostadshus. Anbudsområde 2 Amperen avser bostäder med fri upplåtelseform i radhus. Detta ärende gäller anbudsområde 2 Amperen.



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 i anbudsinbjudan:

”Bedömning av inlämnade anbud görs i första hand på det totala priset för bostäder, förutsatt att samtliga förutsättningar enligt anbudsinbjudan är uppfyllda. En samlad bedömning görs i andra hand av övriga inlämnade tävlingshandlingar. Om två eller fler anbudsgivare lämnar likvärdiga anbud kan en samlad bedömning i andra hand göras utifrån resterande inlämnade tävlingshandlingar.

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



Anbudsöppning

Totalt inkom det 15 anbud för båda anbudsområdena varav 9 avsåg anbudsområde 2, Amperen. Se bilaga 1, Öppningsprotokoll.

Utvärdering

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 anbudsinbjuden har uppfyllts. Då antalet inkomna anbud var förhållandevis stort har en första utsällning av anbud skett utifrån totalpris och granskning av föreslagen byggrätt.

Utvärderingsgrupp

För att få en samlad bedömning på utvärderingsarbetet tillsattes en utvärderingsgrupp bestående av projektledare, plansamordnare, delprojektledare genomförande och projektingenjör.¹ 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 anbud.

Utsällning av anbud inför granskning

I den första utsällningsrundan granskades anbudens totalpris utifrån anbudens förslag till byggrätt samt bedömd genomförbarhet av anbudsgivarnas egna förslag till byggrätter. De fem anbud med högst totalpris sällades ut för fortsatt utvärdering. Anbudens totalpris och föreslagna byggrätt har stämts av med respektive anbudsgivare. Se bilaga 2, Komplettering och förtydligande av anbud.

Då totalpriset är beroende av den föreslagna byggrätten har genomförbarheten bedömts på en skala 1-5, där 5/5 visar på en god grund att arbeta vidare med i kommande detaljplaneprocess och 1/5 innebär att förslaget kräver stora omarbetningar som kan påverka angivet totalpris såväl som projektets tidplan.

Uppfyllda krav enligt anbudsinbjudan

De fem utsällade anbuderna har sedan granskats utifrån uppställda formkrav såväl som anbudsförutsättningar. Samtliga anbud utom anbud 13 bedömdes uppfylla anbudsförutsättningarna, se tabell nedan. Utvärderingsgruppens bedömning av respektive anbud finns sammanfattad i utvärderingsmallen, bilaga 3, Utvärderingsmall.

Tillbakadraget anbud

Efter utvärderingsgruppens utsällningsrunda och granskning meddelade en anbudsgivare att de drog tillbaka sitt anbud – anbud 8. Anbudet är därför struket ur bedömningen, men redovisas i utvärderingen fram till slutlig bedömning.

¹ Planarkitekten i projektet har avstått från utvärderingsarbetet på grund av risk för jäv.

Anbudens numrering i tabellen nedan avser det nummer anbudet tilldelats vid anbudsöppning. Anbudet är i tabellen nedan rangordnade efter totalpris.

ANBUDSOMRÅDE 2 AMPEREN

Anbud NR	Totalpris Kr	Anbudspris Kr/kvm ljus BTA	Eget förslag till byggrätt – bedömd genomförbarhet	Kommentar
8	108 752 400	15 300	-	Anbudet tillbakadraget.
13	65 000 000	9 980	-	Anbudet uppfyller ej tävlingsförutsättningar
15	65 400 000	8 000	5/5	
6	65 000 000	6 500	3/5	Anbudet har fått anmärkning på föreslagen parkeringslösning som riskerar medföra merkostnader för kommunen samt att totalpriset bygger på en hög exploateringsgrad.
14	60 750 000	8 100	5/5	

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 fem högst rankade anbudet 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 8 har uppvisat brister vid kommunens ekonomiska granskning. Anbudet är lämnat av två bolag som planerar samarbete. Deras beskrivning av samarbete, årsredovisningar och prognoser samt UC-utdrag har granskats. Utöver inskickat underlag för bolagen har två länkade moderbolag granskats. Bolagen uppvisar brister i soliditet, kreditlimit, eget kapital och resultat. En styrelsemedlem har även haft engagemang i bolag som gått i konkurs. Utvärderingsgruppen gör bedömningen att bolagen inte kunnat uppvisa en god genomförandeförmåga.

Anbud 13, 14 och 15 har samtliga bedömts uppvisa god riskklass och ekonomisk genomförandekraft. Utvärderingsgruppen gör bedömningen att bolagen uppvisar en god genomförandeförmåga.

Anbud 6 har fått anmärkningar vid den ekonomiska granskningen, men bedöms överlag uppvisa god riskklass och ekonomisk genomförandekraft. Utvärderingsgruppen gör bedömningen att bolagen uppvisar en godtagbar genomförandeförmåga.

ANBUDESOMRÅDE 2 AMPEREN

Anbud NR	Ekonomisk granskning
8	Ej godkänd
13	Godkänd
15	Godkänd
6	Godkänd med anmärkning
14	Godkänd

Sammanvägd bedömning

Utvärderingsgruppens sammanvägda bedömning av pris med hänsyn till anbudspris angivet i kronor per kvm ljus BTA redovisas nedan.

ANBUDESOMRÅDE 2 AMPEREN

Anbud NR	Totalpris Kr	Kommentar
8	108 752 400	Anbudet tillbakadraget.
13	65 000 000	Anbudet uppfyller ej förutsättningarna.
15	65 400 000	
14	60 750 000	
6	65 000 000	Efter sammanvägd bedömning rankas anbudet lägre med hänsyn till anmärkningar kring ekonomiska förutsättningar, bedömd genomförbarhet, föreslagen parkeringslösning och hög exploateringsgrad

Reservationer

Inga reservationer har lämnats in. Anbud 15 har lämnat förslag till option om ytterligare byggrätt under förutsättning att detaljplanen tillåter inredda vindar. Optionen har inte beaktats i utvärderingen utan lämnas för prövning under detaljplaneskedet.

Slutgiltig bedömning

Föreslagen vinnare av anbudstävlingen är Mjölbackens Entreprenad AB (anbud 15) då de erbjudit högst pris i en sammanvägd bedömning, påvisat god ekonomisk kapacitet samt lämnat in ett anbud som bedömts uppfylla anbuds-förutsättningarna. Vinnaren föreslås under förutsättning att finansiering säkras i enlighet med anbudet. Utvärderingsgruppen har lämnat sin tillstyrkan till föreslagen tilldelningsordning enligt nedan.

Tilldelning

Utvärderingsgruppen förslår följande tilldelning:

Anbud	Totalpris	Rang	Godkänt
Mjögäcks Entreprenad AB och Västkuſtſtugan AB* (anbud 15)	65 400 000	1	Ja
JM AB, org. nr. 556135-1254 (anbud 14)	60 750 000	2	Ja
Besqab AB, org. nr. 556345-6416 (anbud 6)	65 000 000	3	Ja

**Mjögäcks Entreprenad AB och Västkuſtſtugan har lämnat ett gemensamt anbud, men har vid komplettering av anbudet beslutat att låta Mjögäcks Entreprenad AB utgöra avtalspart vid tecknandet av markanvisningsavtal med flera avtal, samt svara för samtliga förpliktelser gentemot Nacka kommun. Anbudsgivarna planerar att starta ett projektbolag som ägs gemensamt, och vid ett senare tillfälle överlåta markanvisningsavtalet till detta bolag.*

Fortsatt process

Kommunen föreslås teckna ett optionsavtal, i huvudsak i enlighet med bilaga 4, med Mjögäcks Entreprenad AB för anbudsområde 2, Amperen, (benämnt markanvisningsavtal) där exploatören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Detta under förutsättning att det markanvisningsavtal som blir resultatet av parternas förhandling inte väsentligen avviker från den mall som framgår av bilaga 4. 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.

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 området föreslår exploateringsenheten att kommunstyrelsens ordförande ges delegation 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 | 2021 |

- av markanvisningsavtal
4. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan 2021
Markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal

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 65,4 miljoner förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om ca 8 175 kvm ljus BTA bostad. Byggrätten ska prövas i planskedet och slutgiltig byggrätt fastställs i antagen detaljplan för området. Slutgiltig köpeskillning för varje markområde kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i markanvisningsavtalen. Exploatören kommer även att erlägga 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 kommunen, 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. Komplettering och förtydliganden av anbud
3. Utvärderingsmall
4. Förslag till Markanvisningsavtal – anbudsområde 2
5. Föreslagen vinnares anbud med bilagor, exklusive årsredovisning.

Bilagor tillhörande markanvisningsavtal, ej bilagda tjänsteskrivelsen

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

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Amanda Sterner Nordin
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka