

2015-06-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/967-214
Projekt 9237

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utvärdering gällande markanvisningstävling för ”Nya gatan”

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen rörande utvärderingsprocessen för markanvisningstävlingen gällande ”Nya gatan”.

Sammanfattning

Nacka kommun har gått ut med en anbudstävling för dem som vill vara med och bygga det område som kallas ”Nya gatan” och som är beläget mellan Forum Nacka, Nacka stadshus och Värmdövägen. Just nu pågår utvärderingen av de inkomna anbuden, utifrån kriterier som kommunfullmäktige lade fast vid sitt sammanträde den 27 april 2015. Det är sekretess för de inkomna anbuden till dess utvärderingen är slutförd.

Inför anbudsgivningen hade det uppstått en fråga om anbudsgivare som vill upplåta bostäder med kooperativ hyresrätt skulle kunna lägga anbud på områden som kommunen avser att upplåta med tomträtt i syfte att åstadkomma hyresrätter i området, eller om de bara skulle kunna lägga anbud på områden som kommunen kommer att överlåta och det där anbudsgivaren helt kan välja upplåtelseform. Den 26 maj gick kommunen ut på sin hemsida med information att den som vill använda sig av kooperativ hyresrätt, kan lägga anbud även på mark som ska upplåtas med tomträtt.

Ärendet

Genom beslut av kommunfullmäktige den 27 april 2015, § 116, bemyndigades kommunstyrelsen att genomföra anbudstävling för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, utse vinnande anbud och ingå markanvisningsavtal med vinnande parter. För närvarande sker en utvärdering av inkomna anbud enligt de förutsättningar som kommunfullmäktige tog beslut om den 27 april. Förutsättningarna är följande.



- Högsta avgäld per ljus BTA gällande anbudsområde 1-2 och att krav enligt anbudsintjudan uppfylls.
- Högsta köpeskillning per ljus BTA gällande anbudsområde 3-6 och att krav enligt anbudsintjudan uppfylls.

I utvärderingen sker en genomgång av eventuella reservationer i anbudet och företagets ekonomiska status granskas.

Intresset av att medverka i anbudstävlingen har varit stort från marknaden med många inkomna anbud.

De inkomna anbudet omfattas av sekretess enligt 19 kap, 3 § första stycket offentlighets- och sekretesslagen. Kommunen skulle lida skada om marknaden får del av informationen i anbudet innan utvärderingen är färdigställd.

Underlaget till kommunstyrelsens sammanträde kommer att innefatta tjänsteskrivelse och erforderliga bilagor för att utse vinnande anbudsgivare per anbudsområde enligt de förutsättningar som kommunfullmäktige beslutat.

Kooperativa hyresrätter

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 26 maj 2015 ställdes frågor om det var möjligt att inge anbud om att bygga kooperativa hyresrätter inom anbudsområde 1-2, som är avsedda att upplåtas med tomträtt och bebyggas med bostäder som upplåtas med hyresrätt. Anbudsgivare som tidigare hade frågat om den möjligheten, hade fått svar att de kunde bara lägga anbud inom anbudsområdena 3-6, där marken överläts och kan upplåtas precis på de sätt vinnande anbudsgivare vill. Skälen för denna bedömning var följande.

- Det som specifikt särskiljer kooperativ hyresrätt mot vanlig hyresrätt är, förutom den årliga medlemsinsatsen, att en upplåtelseinsats erläggs av medlemmen vid inflyttning.
- Storleken på upplåtelseinsatsen kan variera och uppgår maximalt till tio procent av produktionskostnaden för det aktuella projektet.
- Exploateringsenheten uppfattade att det skulle uppstå ojämlika tävlingsvillkor mellan kooperativ hyresrätt och vanlig hyresrätt, främst beroende på upplåtelseinsatsen.
- En vanlig hyresrätt har inte möjlighet att finansiera del av projektet genom en separat insats från sina hyresgäster.

Den 26 maj 2015 valde exploateringsenheten att det skulle vara möjligt att lägga anbud som innebär kooperativa hyresrätter inom områden som ska upplåtas med tomträtt. Det bedömdes rimligt att den som vill använda den upplåtelseformen ska kunna lägga anbud även på mark som ska upplåtas med tomträtt. Detta publicerades på kommunens hemsida



under markanvisningstävling för "Nya gatan" den 26 maj och mail skickades till berörda aktörer

Ulf Crichton
Exploateringschef

Karl Hallgren
Projektledare