

2016-02-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/713-251

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling i stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret, Orminge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige godkänner att kommunstyrelsen genomför markanvisning genom anbudstävling enligt redovisat underlag för fastigheten Orminge 45:1, Nybackakvarteret.
2. Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att utse vinnande anbud och ingå markanvisningsavtal med en eller flera anbudsgivare i huvudsak enligt inbjudan.

Sammanfattning

I en första etapp av genomförandet av antaget detaljplaneprogram för Orminge centrum så föreslås fastigheten Orminge 45:1, det så kallade Nybackakvarteret, att markanvisas genom anbudstävling. Markanvisningen är uppdelad på två anbudsområden med en separat tävling för varje anbudsområde. Anbudsområde 1 innehåller cirka 45 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt samt en förskola med minst 4 avdelningar. Anbudsområde 2 innehåller cirka 155 lägenheter och har fri upplåtelseform.

Ärendet

Kommunstyrelsen antog den 28 september 2015, § 234, detaljplaneprogram för Orminge centrum. Planprogrammet innehåller i sin helhet cirka 1 100 – 1 400 nya bostäder och cirka 19 000 – 29 000 m² för verksamheter. Stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret är ett av tre stadsbyggnadsprojekt som ingår i den första etappen som bygger på det antagna planprogrammet. Det så kallade Nybackakvarteret, fastigheten Orminge 45:1, ägs av Nacka kommun och föreslås markanvisas genom anbudstävling för två tomter. Ett viktigt syfte med att markanvisningarna sker genom anbudstävling är att få in en aktuell prisbild för mark med fri upplåtelseform respektive hyresrätter i Orminge centrum. Detta för att i senare skeden i genomförandet av planprogrammet vid behov kunna direktanvisa kommunal mark till exploatörer.



Flygfoto över Orminge centrum. Nybackakvarteret utmärkt med röd linje.

De två markanvisningarna innehåller totalt cirka 200 bostäder, cirka 155 bostäder med fri upplåtelseform inom ena tomten och cirka 45 bostäder upplåtna med hyresrätt inom den andra tomten. Inom tomten med hyresrätter ingår också en förskola på minst 4 avdelningar. Bifogat finns två separata markanvisningsinbjudningar för respektive anbudstävling samt de bilagor som ligger till grund för markanvisning med fri upplåtelseform respektive upplåtelseform hyresrätt.

En volymstudie har gjorts för Nybackakvarteret för att visa på hur kvarteret kan komma att byggas. Den ligger till grund för anbudsinbjudningarna med preliminär tomtindelning och uppskattade siffror för antal bostäder. Slutlig utformning av bebyggelsen beror på utfallet av planprocessen.



Situationsplan utifrån framtagen volymstudie över Nybackakvarteret samt med indelning av de två anbudsområdena.

Då markanvisningarna sker genom anbudstävling kommer utvärderingen ske utifrån pris/avgäld i första hand, förutsatt att kommunens övriga förutsättningar i anbudsinbjudan är uppfyllda. En samlad bedömning föreslås göras i andra hand av resterande inlämnade tävlingshandlingar som listas i bifogade anbudsinbjudningar. Kommunen föreslås också tillämpa fri prövningsrätt på inlämnade anbud, vilket innebär att kommunen kan välja att bortse från bud från anbudsgivare som kommunen av olika skäl inte tror kan fullfölja de åtaganden som beskrivs i inbjudan. Detta syftar även till att motverka markspekulation.

Vidare innehåller framtagna mallar för exploateringsavtalet vitesklausuler kopplade till sådana bestämmelser som kommunen anser vara av extra stor betydelse. För att undvika markspekulation är ett vite bland annat kopplat till att exploitören utför bebyggelse inom området enligt tidplan, och att exploitören måste tillse att framtida förvärvare av fastigheten övertar exploitörens skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

Anbudstävlingarna föreslås utlysas på kommunens hemsida samt genom riktade utskick till potentiella anbudsgivare som anmält intresse för markanvisningar i området.



Markanvisningen i detta projekt följer de principer som togs fram för den markanvisning som genomfördes förra året i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan vad gäller tillvägagångssättet för själva markanvisningen samt det materiel som ligger till grund för anbudsinvjudan. Dock har anpassningar gjorts efter de förutsättningar som skiljer de två stadsbyggnadsprojekten åt, till exempel att ett annat planprogram ligger till grund för stadsbyggnadsprojektet och att Nybackakvarteret ligger utanför Nacka stad.

Inför utskicket av anbudstävlingarna kommer layouten för anbudsinvjudningarna att arbetas vidare med. Vad gäller utredningen av områdets geoteknik så har den inte hunnit genomföras innan stoppdatumet för denna tjänsteskrivelse. Men handlingarna kommer att kompletteras med resultatet av utredningen innan anbudsinvjudan går ut.

De anbudsgivare som vinner anbudstävlingen kommer att erbjudas att ingå markanvisningsavtal med kommunen i enlighet med framtagna mallar.

Den föreslagna politiska beslutsprocessen och tidplan

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar enligt punkt 2 | 8 mars 2016 |
| 2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt punkt 3 | 4 april 2016 |
| 3. Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska genomföra anbudstävlingar i enlighet med anbuds materialet och ger kommunstyrelsen mandat att tilldela och ingå markanvisningsavtal i huvudsak enligt anbuds materialet | 18 april 2016 |
| 4. Anbudstävlingar enligt preliminär tidplan | april/maj 2016 |
| 5. Utvärdering av inkomna anbud | juni/juli 2016 |
| 6. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal | augusti/september 2016 |
| 7. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal | 2016-2017 |
| 8. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, exploateringsavtal, marköverlåtelseavtal, tomträttsavtal samt sidoavtal | 2017 |

Ekonomiska konsekvenser

Planläggningen och utbyggnaden av allmänna anläggningar finansieras av markförsäljningen. Projektet beräknas gå med överskott. Hur stort överskottet blir avgörs av vilka anbud som inkommer. De första kalkylerna kan tas fram efter det att anbud inkommit och markanvisningsavtal tecknas. Under planarbetets gång kan kalkylerna förfinas. 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.

Bilagor

Anbudstävling för markanvisning med fri upplåtelseform

1. Anbudsinbjudan – Markanvisning med fri upplåtelseform
2. Mall för markanvisningsavtal
3. Mall för exploateringsavtal
4. Mall för fastighetsöverlåtelseavtal

Anbudstävling för markanvisning med upplåtelseform hyresrätt

5. Anbudsinbjudan – Markanvisning med upplåtelseform hyresrätt
6. Mall för markanvisningsavtal med upplåtelseform hyresrätt
7. Mall för exploateringsavtal
8. Mall för tomträttsavtal
9. Mall för sidoavtal
10. Kravspecifikation förskola
11. Parkeringstal för förskolor i Nacka

Bilagor som gäller för båda anbudstävlingarna

12. Mall för anbud
13. Planprogram för Orminge centrum
14. Fundamenta
15. Volymstudie
16. Situationsplan
17. Miljöförutsättningar för Nybackakvarteret
18. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
19. Dagvattenpolicy
20. Karta över befintlig VA-struktur
21. Rekommenderade parkeringstal och parkeringspolicy för Nacka kommun
22. Handbok för avfallsutrymmen
23. Definition ljus BTA

Ulf Crichton
Exploateringschef

Johan Buhre
Projektledare

Tord Runnäs
Planarkitekt