

2016-05-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/167-268

Stadsbyggnadsprojekt 9630
Delplan 1, Älta C, etapp A och B

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling i Älta centrum, del av etapp A

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Kommunstyrelsen genomför markanvisning genom anbudstävling i huvudsak enligt redovisat underlag för del av fastigheterna Älta 10:1 och Älta 69:1 i Älta centrum.
2. Kommunstyrelsen tillämpar modellen för grönytefaktor enligt dokumentet *Grönytefaktor - Nacka stad* för kvarterersmark i markanvisningsområdet med en grönytefaktor på 0,5. Användandet av grönytefaktor i markanvisningsområdet förutsätter att kommunfullmäktige beslutar om *Grönytefaktor - Nacka stad*.

Sammanfattning

Den kommunala marken inom stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B föreslås överlåtas genom en markanvisningstävling. Markanvisningsområdet utgörs av den kommunala marken inom etapp A där de berörda fastigheterna är Älta 10:1 och Älta 69:1. Markanvisningsområdet är uppdelat i tre anbudsområden. Anbudsområdena innehåller totalt cirka 190 lägenheter med fri upplåtelseform samt en förskola med sex avdelningar och förslagsvis en bemannad mini-ÅVC (återvinningscentral). I anbudsområde 1 och 2 ingår lokaler för kommersiell verksamhet i olika omfattning. Utvärdering av anbud kommer att ske enbart på pris (förutsatt att byggherren uppfyller kommunens fastställda krav och förutsättningar beskrivna i anbudsinvjudan). Ett viktigt syfte med markanvisningen är att erhålla marknadsvärdet för marken i Älta centrum samt för att förbättra projektkalkylen där omfattande kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar uppkommer. Detta för att i senare skeden i genomförandet av detaljplaneprogrammet vid behov kunna direktanvisa kommunal mark till exploitörer. Marknadsvärdet kommer i detta fall att förutom fastigheternas läge, även bero på de krav kommunen ställer i samband med anbudstävlingen.

De principer som gäller för markanvisningstävlingen är framtagna i enlighet med ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” samt övriga styrdokument angivna i anbudsinvjudan.

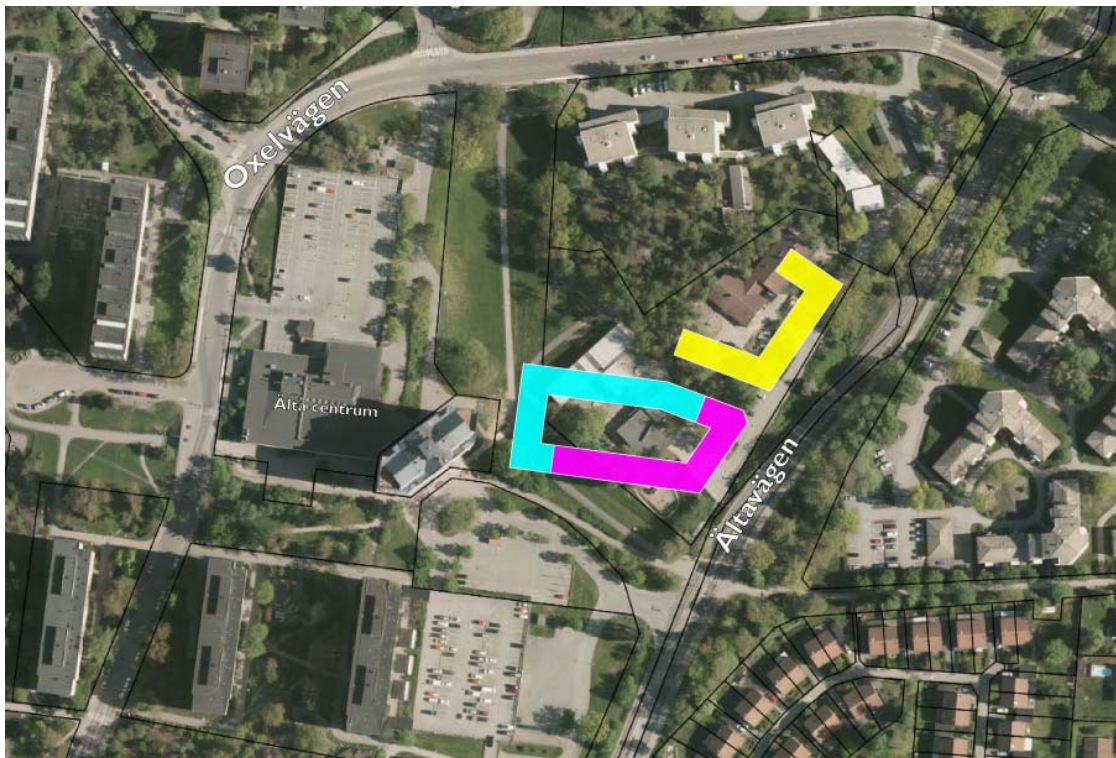
Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog den 28 september 2015, § 235, detaljplaneprogram för Ältas nya centrum. Detaljplaneprogrammet innehåller i sin helhet ett nytt centrum, cirka 1 400 bostäder, välfärdsfastigheter samt en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor vill ha mer av. Stadbyggnadsprojektet där markanvisningsområdet ingår är ett av flertalet projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. De fastigheter som berörs av markanvisningen är *Älta 10:1* och *Älta 69:1* intill Ältavägen och det planerade nya Älta torg. En startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet 9630 - Delplan 1, Älta C, etapp A och B - godkändes på delegation av planchefen och exploateringschefen i december 2015. Inför startpromemorians antagande gjordes bedömningen att det markområde som markanvisningen omfattar skulle överlätas.

Markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet för anbudstävlingen består av två kvarter indelade i tre anbudsområden. Se figur nedan. Anbudsområde 1 (lila) innehåller cirka 68 lägenheter, anbudsområde 2 (turkos) cirka 60 lägenheter och anbudsområde 3 (gul) cirka 60 lägenheter. Samtliga områden överläts med fri upplåtelseform genom markanvisningstävling. En förskola med sex avdelningar ska inrymmas i bottenvåningen i anbudsområde 3. Anbudsområde 2 omfattar förslagsvis även en bemannad mini-ÅVC (återvinningscentral). Förslag till placering av mini-ÅVC kommer att utredas vidare i detaljplanearbetet.

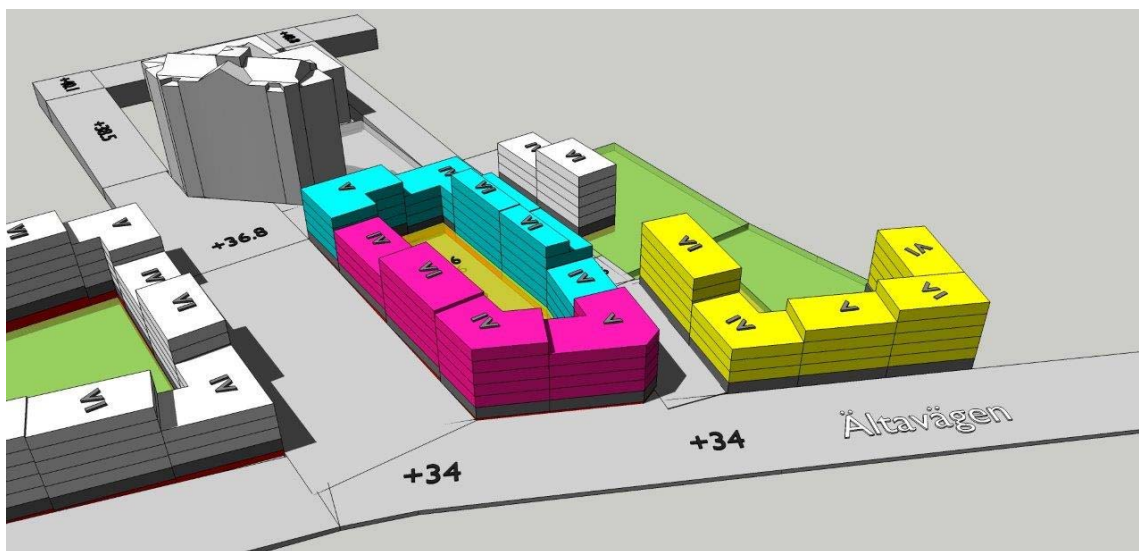


Markanvisningsområdet i Älta centrum.

För att erhålla variation i utformningen av bebyggelsen i Älta centrum kommer marken för de tre anbudsområdena att anvisas till minst två byggherrar. En byggherre kan bli tilldelad maximalt två anbudsområden och då inte inom samma kvarter.

En volymstudie gjordes i samband med detaljplaneprogrammet för att visa på hur kvarteren kan komma att bebyggas. Den ligger till grund för anbudsinbjudan med uppskattade siffror för antal lägenheter samt lokaler för kommersiell verksamhet. Slutlig utformning av bebyggelsen beror på utfallet av planprocessen. Storleken på anbudsområdena har anpassats för att inrymma ungefär lika många byggrätter. Kommunen kan inte styra antal lägenheter utan bara byggnadernas volymer. Det är upp till byggherrarna att bestämma antal lägenheter. Framtagna siffror för antal lägenheter bygger på att en schablonlägenhet är 100 kvadratmeter.

I markanvisningsområdet finns idag två förskolor med totalt tio avdelningar, varav sex avdelningar i kommunal regi. Resterande fyra avdelningar drivs av Pysslingen. Det är viktigt att dessa förskolor kan ersättas med nya lokaler så tidigt som möjligt bland annat för att minska omkostnader för evakueringslokaler. Den kommunala förskolan planeras ersättas med nya lokaler intill Oxelvägen. Nya lokaler för att ersätta den privata förskolan behövs därför inom det aktuella området. Den nya förskolan placeras lämpligast i anbudsområde 3 där goda förutsättningar finns för att inom kvartersmark tillskapa en förskola med god gestaltning, yta för utomhusvistelse samt närhet till parkstråk.



Volymskissen illustrerar de kvarter och delkvarter som omfattas av anbudstävlingen. Bottenvåningar med lokaler för förskola samt kommersiell verksamhet illustreras med en mörkare kulör.

Metod för markanvisning

Fastigheterna Älta 10:1 och Älta 69:1 ägs av Nacka kommun och föreslås att överlåtas med fri upplåtelseform genom anbudstävling med utvärdering enbart på pris (förutsatt att byggherren uppfyller kommunens fastställda krav och förutsättningar beskrivna i anbudsinbjudan). Ett viktigt syfte med markanvisningen är att erhålla marknadsvärdet för



marken i Älta centrum. Detta för att i senare skeden i genomförandet av detaljplaneprogrammet vid behov kunna direktanvisa kommunal mark till exploitörer.

Ramarna för 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 material som ligger till grund för anbudsinsbjudan. 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 markanvisningsområdet ligger utanför Nacka stad. Ytterligare anpassningar har gjorts till "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" som antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016.

Principer för prissättning

Försäljning av den kommunala marken kommer att ske på marknadsmässiga villkor. Det marknadsmässiga priset kommer i detta fall att förutom fastigheternas läge, även bero på de krav kommunen ställer i samband med anbudstävlingen.

Anbudspriset ska justeras för prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt en given formel. Det justerade anbudspriset utgör köpeskillingen. En handpenning på 10 % av anbudspriset betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet. Byggherren står löpande för sin andel av samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan byggherren och kommunen. Sådana kostnader kommer att räknas av köpeskillingen. Andelen enligt ovan är ett estimat som baseras på tilldelad BTA enligt preliminär avgränsning i anbudsinsbjudan. En korrigering görs efter lagakraftvunnen detaljplan om faktiskt tilldelad BTA avviker med mer än 5 % från estimatet. Den slutgiltiga köpeskillingen betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheterna som omfattas av markanvisningen registrerats i fastighetsregistret. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras separat.

Anbudsprocessen

Inlämnade anbud kommer att bedömas enbart utifrån pris (förutsatt att byggherren uppfyller de i anbudstävlingen uppställda kraven). Gestaltungsförslag för respektive område behöver inte redovisas eftersom en förutsättning för fortsatt arbete är att angivna gestaltungskrav i anbudsinsbjudan följs. Kommunen tillämpar 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.

Anbudsinsbjudningarna föreslås utlysas på kommunens hemsida samt genom riktade utskick till byggherrar som anmält intresse för markanvisningar i Nacka kommun.



Krav på byggherren

Ett villkor för förvärv av den aktuella marken är att byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet. Byggherren ska vidare vara villig att genomföra kommunens beslutade styrdokument och generella krav.

Vid val av byggherrar för den aktuella markanvisningen kommer kommunen att beakta dessas förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt. Hänsyn kommer även att tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt. kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivarna.

Kommunala villkor och situationsanpassade villkor

Miljöförutsättningar och gröna värden

För att bidra till att kommunens lokala miljömål uppfylls har dokumentet *Miljöförutsättningar för Älta C* tagits fram, bilaga till anbudsinvitan. Dokumentet utgår från "Nackas miljöprogram 2016-2030" som antogs av kommunfullmäktige i mars 2016. Miljökrav som ställs för markanvisningen i Älta centrum är bland annat cykelparkering samt laddningsmöjligheter för elbil -cykel och -moped. Att boende ska kunna använda sig av andra transportmedel än fossildrivna bilar bidrar till målet om begränsad klimatpåverkan. Samma mål uppnås även genom att byggherrarna under genomförandet arbetar för att energianvändningen begränsas och att elektriciteten som används är miljömärkt. Dessa åtgärder bidrar även till att uppfylla målet om frisk luft och att kommunens mål om att växthusgaser från vägtrafik ska minska med 80 % fram till 2030.

Enligt det ramavtal för Älta centrum som tecknats med Wallenstam och som beslutades i kommunstyrelsen den 23 november 2015, § 291, ska grönytefaktor utgöra ett verktyg i kommande planarbete. (Ramavtal för Älta centrum, §7 *Marköverlåtelse och tomträttsupplåtelse*). I den aktuella markanvisningen kommer grönytefaktor användas som verktyg för att uppnå gröna värden i enlighet med "Program för markanvändning". En bedömning har gjorts att ekosystemtjänster som bidrar med sociala värden och dagvattenhantering bör prioriteras högre än övriga kategorier i Älta centrum. Närheten till naturen i Älta medför att behovet av att skapa ekosystemtjänster för *biologisk mångfald, lokalklimat* och *luftrening* minskar.

En förutsättning för att använda grönytefaktor i markanvisningen är att beslut tas av kommunfullmäktige avseende *Grönytefaktor - Nacka stad*, där en faktor på 0,6 föreslås gälla. Bedömningen är att en lägre grönytefaktor kan användas i Älta centrum eftersom Älta har en närhet till grönytor och en koppling till omgivande naturmark som skiljer sig från stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad. Grönytefaktorn för Älta centrum har värderats genom testräkningar och föreslås fastställas till 0,5. Den lägre faktor som föreslås för Älta anses väl avvägd utifrån områdets karaktär och behov.

Gestaltningsskrav

Nacka kommun har i arbetet med detaljplaneprogrammet för Älta arbetat utifrån ambitionen och visionen att tillskapa ett nytt Älta centrum med den varierade småstaden som förebild. Det handlar om att utveckla de kvalitéer som finns i den befintliga strukturen och tillföra nya kvalitéer som karaktäriserar en attraktiv, urban miljö i mänsklig skala. Som



ett led i att förverkliga visionen ställs ett antal gestaltningskrav i markanvisningstävlingen. Ett gestaltningsprogram kommer att tas fram i samband med detaljplanarbetet. Gestaltningsprogrammet säkerställs i det kommande markgenomförandeavtalet. Inlämnade anbud behöver ej innehålla gestaltningsförslag. Exempel på gestaltningskrav som kommer att ställas är:

- Varje trapphusenhet ska ha en egen utformning som skiljer sig från intilliggande trapphusenhet.
- Bottenvåningar ges en tydlig markering i fasad och utformas sammanhängande i området

En blandning av boendeformer

I programområdet för Ältas nya centrum eftersträvas en blandning av bostäder för såväl studenter som äldre och en blandning av upplåtelseformer i enlighet med kommunens ambition (30 % hyresrätter 70 % bostadsrätter). Ett äldreboende med cirka 45 platser planeras intill markanvisningsområdet i en kommande etapp. Eftersom Wallenstam avser att huvudsakligen uppföra hyresrätter i Älta centrum utgör markanvisningsområdet ett viktigt inslag med bostäder med fri upplåtelseform som bidrar till en bättre balans av fördelningen hyresrätter/bostadsrätter i Älta där andelen hyresrätter idag överstiger 30 %.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark senast ska påbörjas och vara avslutade. För att undvika markspekulation är ett vite bland annat kopplat till att exploatören påbörjar och utför bebyggelse inom området enligt tidplan. Sådana krav och vitesklausuler kopplade till kraven kommer att anges i markgenomförandeavtalet och framgår av bifogade avtalsmallar.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområdena för bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen ska ges möjlighet att förvärva upp till 5 % av nyproducerade lägenheter för kommunens behov av sociala boenden, vilket även anges i bifogad avtalsmall för markanvisningsavtalet. Vid tidpunkt för inflyttning kan behovet av socialt boende ha förändrats och ett lägre antal bostäder än angivet kan därför bli aktuellt. Kommunens behov av socialt boende kommer även att tillses i kommande etapper inom detaljplaneprogrammet där nya hyresrätter planeras.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna tillhandahåller praktik- och lärlingsplatser i genomförandeskedet, främst för nyanlända. Kravet avses att fastställas i markgenomförandeavtalet.

Riktlinjer för markanvisning

Samtliga tillämpliga villkor som är uppställda i avsnitt 8.2 i ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” kommer att användas vid markanvisningen.

Den föreslagna politiska processen och tidplan

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska genomföra
anbudstävling i enlighet med anbudsmaterialet och att
markanvisningsavtal ska ingås i huvudsak enligt anbudsmaterialet. | 7 jun 2016 |
| 2. Anbudstävling enligt preliminär tidplan. | 23 jun-8 sep 2016 |
| 3. Utvärdering av inkomna anbud. | sep 2016 |
| 4. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och
markanvisningsavtal. | 24 okt 2016 |
| 5. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning
av markanvisningsavtal. | 2018 |
| 6. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan,
markgenomförandeavtal, fastighetsöverlåtelseavtal
samt sidoavtal. | Q1 2018 |
| 7. Byggnation allmänna anläggningar påbörjas | Q1-Q2 2018 |
| 8. Utbyggnad hus påbörjas | Q1-Q2 2018 |
| 9. Slutbesiktning | 2020 |

Ekonomiska konsekvenser

Planläggning och utbyggnad av allmänna anläggningar i stadsbyggnadsprojektet ”Delplan 1, Älta C, etapp A och B”, finansieras delvis genom kommunens markförsäljning. Utbyggnaden av allmänna anläggningar i det aktuella stadsbyggnadsprojektet kommer att medföra höga kostnader och även finansieras genom att byggherrar som äger mark inom området erlägger ett exploateringsbidrag kopplat till andelen tilldelade byggrätter (kvm BTA).

En kalkyl finns framtagen för programområdet för Ältas nya centrum och en projektkalkyl för stadsbyggnadsprojektet ”Delplan 1, Älta C, etapp A och B” är under arbete. Projektkalkylen förutsätter att kommunen säljer den kommunala marken i projektområdet för att undvika att förluster uppkommer i projektet. Projektkalkylen kommer att färdigställas efter det att anbudet inkommit och markanvisningsavtal tecknats. Under planarbetets gång kommer projektkalkylen att ytterligare förfinas. En första budget kommer att begäras i tertialbokslut 2 2016, när projektet kommit en bit på väg med den förstudie som nu är under upphandling. Inför utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna i etapp A och B kan en detaljerad projektkalkyl för stadsbyggnadsprojektet tas fram.



Konsekvenser för barn

I enlighet med detaljplaneprogrammet kommer fokus att läggas på att skapa förutsättningar för idrott, kultur och naturliga mötesplatser i och kring Ältas nya centrum. Utbyggnaden inom markanvisningskvarteret syftar till att förbättra boendemiljön i centrum och möjliggöra detaljplaneprogrammets vision vilket på sikt kommer gynna de barn som får möjligheten att växa upp i Älta.

Nya lokaler för förskoleverksamhet ska vara iordningsställda innan de två befintliga förskolorna inom markanvisningsområdet rivs. Flytten måste ske i nära samarbete med berörda verksamheter för att minska konsekvenserna för de barn som berörs.

Bilagor

1. Anbudsinbjudan – Markanvisning med fri upplåtelseform
2. Anbudsmall
3. Program för Ältas nya centrum
4. Situationsplan tävlingsområde
5. Miljöförutsättningar för markanvisningstävling i Älta centrum
6. Rekommenderade parkeringstal Nacka kommun
7. Vattenledningar Älta C karta
8. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
9. Dagvattenpolicy
10. Avfallshantering Nacka stad
11. Kvartersnära mini-ÅVC
12. Wallenstams vision
13. Mall för markanvisningsavtal
14. Mall för markgenomförandeavtal
15. Mall för fastighetsöverlåtelseavtal
16. Referensbibliotek bebyggelse
17. Jordartskarta

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Matilda Sahl
Projektledare

Christian Nützel
Planarkitekt