

2016-05-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/355

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

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling i del av etapp 1b i programmet för centrala Nacka, Nya gatan, stadsbyggnadsprojekt 9237

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att genomföra markanvisning genom anbudstävling i huvudsak enligt redovisat underlag för del av fastigheten Sicklaön 134:1 i centrala Nacka.
2. Kommunstyrelsen beslutar att utvärdering av gestaltungsförslagen ska ske utifrån varierad arkitektur, att fasaderna ges ett stadsmässigt uttryck och att sockelvåningarna utformas med hög omsorg.

Sammanfattning

Som en andra etapp av genomförandet av antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka föreslås att del av fastigheten Sicklaön 134:1, som ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, upplåts med tomträtt genom en markanvisningstävling. Anbudsområdet består av cirka 110 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt. Vid bedömningen av anbudsgivare föreslås anbudsgivares gestaltungsförslag viktas till 50 procent och offererad avgäldsnivå till 50 procent.

Bedömningen av anbudens gestaltungsförslag ska ta avstamp i stadsbyggnadsstrategin Fundamenta. Ambitionen är en varierad arkitektur, där fasaden har ett stadsmässigt uttryck. Sockelvåningar ska bidra till gatans stadsliv och gestaltas med hög omsorg, stor detaljrikedom och med gedigna material.

Anbudet innehållande högst avgäld föreslås få maximal poäng för avgäldsnivå. Resterande anbud ska då poängsättas utifrån förhållandet mellan offererad avgäld och högst offererad



avgäld. Övriga förutsättningar för markanvisning relaterade till funktion och genomförande anges som skalkrav i inbjudan samt dess bilagor.

En gemensam grönytefaktor för Nacka stad är under framtagande. I denna markanvisningstävling har villkor specificerats avseende respektive kategori för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad (Gröna värden). Om en grönytefaktor för Nacka stad beslutas under framtida detaljplaneskede, kan anbudsvinnaren välja att använda denna istället för de specificerade villkoren, i likhet med markanvisningen av Nya gatan etapp 1.

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 anbudsinbjudan.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 berörs av markanvisningen och utgör markanvisningsområdet. Markanvisningsområdet ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015.

Metod för markanvisning och markanvisningsområdet i centrala Nacka

Markanvisningsområdet föreslås benämnas kvarteret Brytaren mindre efter historisk kvartersbeteckning och upplåtas med tomträtt genom ett anbudsförfarande. Hela markanvisningsområdet föreslås utgöra ett anbudsområde och enbart en anbudsgivare föreslås vinna anbudstävlingen. Anbudsförfarandet säkerställer en transparent och marknadsmässig upplåtelse givet de villkor som kommunen ställt upp. Ett av dessa villkor är att uppförd bebyggelse ska upplåtas med hyresrätt. Inkomna anbud föreslås utvärderas till lika delar på gestaltning och pris (avgäld/BTA). Detta för att säkerställa goda arkitektoniska kvalitéer och en marknadsmässig avgäld.

Villkoren för den aktuella markanvisningen följer de principer som togs fram för den markanvisning som genomfördes förra året i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, framförallt vad



gäller det material som ligger till grund för anbudsintjudan. Anpassningar har dock gjorts, främst avseende platsspecifika förutsättningar och kommunens under året antagna mark- och miljöprogram, "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" respektive "Nackas miljöprogram 2016-2030".

Markanvisningsområdet ligger visserligen centralt i Nacka men bedöms inte vara av strategisk betydelse för kommunen, varken utifrån kommunala välfärdsändamål eller andra ändamål. Området omfattas av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.



Etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka

Markanvisningsområdet som avses för anbudstävlingen består av en del av ett kvarter. Marken som avses bebyggas samägs av kommunen och Libeno Invest AB. Området kommer att detaljplaneläggas i ett samarbete mellan Libeno Invest AB, vinnande anbudsgivare och kommunen. Anbudsområdet innehåller cirka 110 lägenheter (9000 BTA) och byggnaderna planeras ha lokaler i bottenvåning. Bifogat denna tjänsteskrivelse finns anbudsintjudan samt de bilagor som ligger till grund för föreslagen markanvisning.



Orange område markerar föreslaget markanvisningsområde

En volymstudie gjordes i samband med detaljplaneprogrammet för att visa på hur kvarteren kan komma att bebyggas. Den ligger till grund för anbudsintjudan med uppskattade siffror för antal lägenheter samt lokaler i bottenvåning. En förstudie kommer att bifogas anbudsintjudan med en mer detaljerad studie av höjder och tillgänglighet i området. Slutlig



utformning av bebyggelsen beror på utfallet av planprocessen och därpå följande bygglovsprocess.

Principer för prissättning

En marknadsmässig avgäld, givet de villkor som uppställs av kommunen, säkerställs genom anbudstävling. Kommunen bekostar detaljplaneläggning där kostnader för planläggning, fastighetsbildning och lagfart ingår. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt kostnader för bland annat servitut, gemensamhetsanläggningar och gestaltningsprogram ingår inte i avgälden och debiteras separat.

Under de första 24 månaderna från tillträdet av den blivande fastigheten erläggs ingen tomträttsavgäld, då fastigheter vanligtvis inte genererar intäkt under denna period.

Krav på anbudsgivare

Ett antal förutsättningar finns med i anbudsinbjudan samt dess bilagor som tydliggör de krav som ställs på anbudsgivare. Ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ska intygas genom att anbudsgivare ska bifoga ekonomisk rapportering till sitt anbud. Anbudsgivare ska vara villiga att genomföra kommunens beslutade styrdokument och generella krav. Anbudsgivaren ska även kortfattat beskriva hur kommunens övriga villkor som beskrivs i anbudsinbjudan samt dess bilagor uppfylls.

Vid val av anbudsgivare kommer kommunen att beakta anbudsgivarens förmåga att uppfylla tidplaner och produktionstakt. Hänsyn kommer även att tas till hur anbudsgivaren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt med kommunen. Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.

Kommunala villkor och situationsanpassade villkor

Miljöförutsättningar och gröna värden

För att bidra till uppfyllelsen av kommunens krav på särskilda gröna värden och lokala miljömål, har dokumentet "Grundförutsättningar gröna värden och miljömål" tagits fram för Kvarteret Brytaren mindre. En gemensam grönytefaktor för Nacka stad är under framtagande. I denna markanvisningstävling har villkor specificerats avseende respektive kategori för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad. Dessa villkor utgör en förutsättning för anbudsgivare att vinna anbudstävlingen. Om en grönytefaktor för Nacka stad beslutas under framtida detaljplaneskede, kan anbudsvinnaren välja att använda denna istället för de specificerade villkoren, i likhet med markanvisningen av Nya gatan etapp 1.

Vidare, i enlighet med Nackas miljöprogram 2016-2030, har följande prioriterade lokala miljömål föreslagits för detta projekt:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Rent vatten



- God bebyggd miljö

De föreslagna miljömålen är utvalda för att komplettera de krav på gröna värden som ställs på kvartersmark. I syfte att nå de lokala miljömålen "Giftfri miljö" och "Rent vatten" ställs villkor på att utforma utemiljön med giftfria material och att begränsa användandet av gödning och konstruktioner av koppar eller förzinkade konstruktioner. I syfte att nå de lokala miljömålen "Begränsad klimatpåverkan" och "God bebyggd miljö" uppställs ett antal villkor, bland annat ställs krav på cykelparkering, laddningsmöjligheter för elbil samt att byggnader ska certifieras enligt Sweden Green Building Councils certifiering Miljöbyggnad silver eller bättre. Att boende ska kunna använda sig av andra transportmedel än fossildrivna bilar bidrar till målet om begränsad klimatpåverkan. Kraven på cykelparkering och laddningsmöjligheter har utformats med hänsyn till markanvisningsområdets centrala läge samt för att premiera cykeltrafik och möta den mängd elbilar som förväntas öka i framtiden. Kraven skapar förutsättningar för friskare luft och för att uppnå kommunens mål att minska växthusgaser från vägtrafik med 80 procent fram till 2030.

Den valda nivån för Miljöbyggnadscertifieringen fokuserar på hushållning av energi, förbättrade inomhusmiljöer samt utfasning av miljöfarliga ämnen i byggprocessen. Detta krav bidrar alltså till att nå målen beträffande giftfri och god bebyggd miljö. Eftersom den blivande fastigheten som omfattas av markanvisningstävlingen föreslås upplåtas med tomträtt har kommunen möjlighet att ställa krav på byggnadens tekniska egenskaper. Genom att kommunen har god marknadskännedom från markanvisningen av Nya gatan etapp 1, kan kommunen säkerställa en marknadsmässig avgäld samtidigt som en hög miljömässig kvalitet kan nås för aktuellt område. Flera stora marknadsaktörer bygger redan enligt den föreslagna certifieringsnivån och marknaden har god kännedom om denna certifieringsnivå och vad den innebär. Den främsta anledningen till att detta krav föreslås är att det står angivet i Nackas miljöprogram 2016-2030 att vi ska öka andelen miljöcertifierade byggnader från 63 (2015) till 200 (2025) samt att allt som kommunen ska bygga i egen regi ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad.

Gestaltning

Anbudens gestaltungsförslag är bedömningsgrundande och utgångspunkten för bedömningen är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi Fundamenta. Nacka stad har sju fundamenta: Sammanhang, stadsrum, stadsgator, stadsgrönska, kvartersformer, stadens objekt och karaktärsdrag.

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Den kan uttryckas i en mångfald av arkitektur och att byggnaden ger förutsättningar för ett aktivt liv mellan husen. Vi vill se en tolkning av visionen i förslagen.

Förslagen kommer att bedömas utifrån den arkitektoniska kvaliteten de redovisar utifrån Fundamenta samt nedanstående kriterier:

- Ambitionen är en varierad arkitektur och att kvarteret ska upplevas som att det består av flera byggnader. Variationen kan bestå i material, färgsättning,



fönstersättning, volymhantering etcetera. Taken utformas så att känslan skapas av att kvarteret rymmer flera hus.

- Utgångspunkten är att utforma kvarteret utifrån det offentliga rummet, de planerade omgivande gatorna och torgen. Fasaden ska ha ett stadsmässigt uttryck bland annat ska stora utkragande balkonger undvikas.
- Sockelvåningarna gestaltas med hög omsorg, stor detaljrikedom och med gedigna material. De utformas så att entréer, nischer, uppglasade partier etcetera bidrar till en variation. Sockelvåningen ska samverka med de offentliga rummen och ge förutsättningar för ett aktivt stadsliv.

Anbudsgivarnas gestaltsningsförslag föreslås viktas till 50 procent vid bedömningen av inkomna anbud.

Varierade upplåtelseformer

Libeno Invest AB äger mark inom detaljplaneområdet och förväntas bygga bostadsrättslägenheter. Därför föreslås att kommunens mark upplåts med villkoret att samtliga uppförda lägenheter upplåts med hyresrätt. På så sätt uppnås en varierad upplåtelseform i detaljplaneområdet.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark senast ska påbörjas och vara avslutade. Start- och slutbesked ska ha erhållits inom två respektive fyra år från att fastigheten tillträds. För att undvika markspekulation är ett vite bland annat kopplat till att exploatören påbörjar och utför bebyggelse inom området enligt tidplan. Försening i tidplan som beror på något förhållande på kommunens sida, ansvarar inte anbudsvinnaren för. Sådana krav och vitesklausuler kopplade till kraven kommer att anges i markgenomförandavtalet och framgår av bifogade avtalsmallar.

Sociala boenden

Vinnande anbudsgivare föreslås förbinda sig till att hyra ut 10 % av färdigställda bostäder till kommunen för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden om kommunen så önskar. Kommunen har ett stort behov i dagsläget att kunna hyra den här typen av boenden. Det är lämpligt att förlägga dessa i markanvisningsområdet då det föreslås som hyresrätter, är beläget i närheten av den kommande tunnelbanan samt kommer att bebyggas i fas 1 av utbyggnaden av Nacka stad. Sociala boenden regleras i markgenomförandavtalet och utgör en option för kommunen. Skulle därför omvärldssituationen förändras och kommunen inte längre har behov av dessa lägenheter kan kommunen välja att inte utnyttja optionen.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

För markanvisningstävlingen föreslås att kommunen ställer som krav att anbudsgivaren ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser främst för nyanlända under byggnationen.

Riktlinjer för markanvisning

Samtliga tillämpliga villkor som uppställs i avsnitt 8.2 i Programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal kommer att användas i markanvisningen.

Hur väljs anbudsgivare?

Vid bedömningen viktas anbudens gestaltningsförslag till 50 procent och högst angiven avgäld till 50 procent. Ett anbud kan maximalt få 20 poäng. Bidragen föreslås utvärderas med avseende på gestaltning genom en samlad bedömning utifrån följande kriterier:

- Arkitektonisk kvalitet
- Detaljrikedom
- Volymskapande gestaltning
- Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats
- Fasaders utformning
- Sockelvåningens utformning och användbarhet

Ett anbud kan maximalt få tio poäng för dess gestaltningsförslag.

Det anbud som innehåller högst avgäld föreslås få tio poäng. Övriga bidrag tilldelas poäng utifrån respektive bidrags avgäld i relation till högst erbjuden avgäld. Det innebär att det bidrag som erbjuder en avgäld som är tio procent lägre än den högst erbjudna avgälden får tio procent lägre poäng, det vill säga nio poäng. En separat utvärdering på pris samt gestaltning föreslås för att få en oberoende utvärdering av respektive bedömningskategori. Poängen summeras sedan för respektive anbud. Det anbud med högst poäng kommer sedan att presenteras i förslag till tilldelningsbeslut som ska fattas av kommunstyrelsen.

Ett antal övriga parametrar avseende funktion och genomförande finns angivna som förutsättningar i anbudsinbjudan och dess bilagor. Anbudsgivarna förbinder sig att uppfylla dessa förutsättningar vid ingående av markanvisningsavtal.

Anbudsprocessen

Tävlingen kommer att pågå under sommaren 2016 och annonseras genom kommunens hemsida samt i riktade utskick till markintressenter. Anbudsöppning och utvärdering kommer främst att ske under september-oktober 2016. Förslag till tilldelning och ingående av markanvisningsavtal tas fram under hösten 2016.

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. Kommunen förbehåller sig även rätten att avbryta anbudsproceduren om inte anbudet motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller avgäldsnivå.

Mallar för markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal, tomträttsavtal samt sidoavtal

kommer att biläggas anbudsinsbjudan och kommer tillsammans med Programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal att skapa en tydlighet gentemot blivande exploatörer gällande de avtal som ska ingås med kommunen.

Den föreslagna politiska processen och tidplan

Exempel:

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Kommunstyrelsen beslutar enligt förslag till beslut. | 9 maj 2016 |
| 2. Anbudstävlingar enligt preliminär tidplan. | juni-september 2016 |
| 3. Utvärdering av inkomna anbud. | september-oktober 2016 |
| 4. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal. | 28 november 2016 |
| 5. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal. | 2018 |
| 6. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal, tomträttsavtal samt sidoavtal. | 2018 |

Ekonomiska konsekvenser

Planläggningen och utbyggnaden av allmänna anläggningar finansieras över tid av tomträttsavgälden. De allmänna anläggningarna som omger kvarteret är en del av stadsbyggnadsprojektet Nya gatan vilket beräknas gå med överskott. Hur stort överskottet blir avgörs då samtlig mark inom området är markanvisad. Under planarbetets gång, med fördjupad kunskap om projektets intäkter och kostnader, 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.

Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området som är föremål för förstudien förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. En innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt en mindre park kommer att anläggas sydväst om markanvisningsområdet.

Bilagor

Anbudstävling för markanvisning med upplåtelseform hyresrätt

1. Anbudsinsbjudan – Markanvisning med upplåtelseform hyresrätt
2. Anbudsmall
3. Programmet för Centrala Nacka
4. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
5. Nackas miljöprogram 2016-2030
6. Riktlinjer för hållbart byggande



7. Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
8. Förstudie höjdsättning allmän plats
9. Preliminära kvarter
10. Gröna värden och miljömål Kv Brytaren mindre
11. Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
12. Karta över befintlig VA-struktur
13. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
14. Dagvattenpolicy
15. Avfallshantering för Kv Brytaren mindre
16. Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
17. Mall för markanvisningsavtal
18. Mall för markgenomförandeavtal
19. Mall för tomträttsavtal samt sidoavtal
20. Primärkarta
21. Definition ljus BTA

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Therese Rosberg
Projektledare
Exploateringsenheten