

2016-10-26

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/887

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

Kommunstyrelsen

Markanvisningstävling i Nya gatan etapp 3, del av fastigheten Sicklaön 134:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att genomföra markanvisningstävling i huvudsak enligt redovisat underlag för del av fastigheten Sicklaön 134:1 i centrala Nacka.

Kommunstyrelsen beslutar att utvärdering av gestaltungsförslagen i huvudsak ska ske med utgångspunkt i Fundamenta och följande kriterier; bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats och bebyggelse, detaljutformning, volymskapande gestaltning och fasadernas utformning.

Sammanfattning

Som en tredje etapp av genomförandet av antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka föreslås att del av fastigheten Sicklaön 134:1, som ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, avyttras genom en markanvisningstävling. Avsikten är att markanvisningsområdet ska bestå av cirka 140 lägenheter med fri upplåtelseform samt lokaler i byggnadernas bottenvåningar. Området är beläget vid korsningen mellan Vikdalsvägen och Värmdövägen. I bedömningen av anbudsgivare föreslås anbudsgivares gestaltungsförslag viktas till 75 procent och offererat pris (kronor per ljus bruttoarea (BTA)) till 25 procent. Anbud under 14 000 kr/ljus BTA föreslås ej kvalificera för vidare utvärdering.

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 pris föreslås få maximal poäng för prisnivå. Resterande anbud ska då poängsättas utifrån förhållandet mellan offererat pris och högst offererat pris. Övriga förutsättningar för markanvisning relaterade till funktion och genomförande anges som

skallkrav i inbjudan samt dess bilagor. Anbudsgivarna ska även skriftligen utveckla hur de avser att genomföra projektet enligt kommunens krav samt intyga sin genomförandekraft finansiellt och organisatoriskt samt uppge referenser.

Grönytefaktor för Nacka stad tillämpas i detta projekt.

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 markanvisas genom ett anbudsförfarande. Hela markanvisningsområdet föreslås utgöra ett anbudsområde och enbart en anbudsgivare föreslås vinna markanvisningstävlingen. Anbudsförfarandet säkerställer en försäljning till ett marknadsmässigt pris givet de villkor som kommunen ställt upp. Ett av dessa villkor är att uppförd bebyggelse ska upplåtas med fri upplåtelseform. Inkomna anbud föreslås utvärderas till 75% på gestaltning och 25% på pris (kr/ljus BTA). Detta för att säkerställa goda arkitektoniska kvalitéer och ett marknadsmässigt pris. Anbud under 14 000 kr/ljus BTA föreslås ej kvalificera för vidare utvärdering.

Villkoren för den aktuella markanvisningen följer de principer som togs fram för den markanvisning som genomfördes 2015 i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, framförallt vad gäller det material som ligger till grund för anbudsinbjudan. 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 ett helt kvarter. Marken som avses bebyggas ägs av kommunen. Området är en del av detalplanen "Nya gatan – stadshusområdet" som är på samråd oktober-november 2016. Vinnande förslag i denna markanvisningstävling kommer att arbetas in under granskningsskedet. Anbudsområdet innehåller cirka 140 lägenheter (11 000 BTA) och byggnaderna planeras ha lokaler i bottenvåning. Bifogat denna tjänsteskrivelse finns anbudsinbjudan samt de bilagor som ligger till grund för föreslagen markanvisning.



Gult 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 markanvisningsinbjudan med uppskattade siffror för antal lägenheter samt lokaler i bottenvåning. En förstudie kommer att bifogas anbudsinbjudan 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

Ett marknadsmässigt pris, givet de villkor som uppställs av kommunen, säkerställs genom markanvisningstävling. Kostnader för framtagande av detaljplan kommer att debiteras exploatören och räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt kostnader för bland annat servitut, gemensamhetsanläggningar och lagfart ingår inte i priset.

En handpenning på 10% av preliminär köpeskillning betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet. Den slutgiltiga köpeskillingen föreslås betalas på tillträdesdagen, dock senast 30 dagar från att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Krav på anbudsgivare

Ett antal förutsättningar finns med i markanvisningsinbjudan samt dess bilagor som tydliggör de krav som ställs på anbudsgivare. Ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ska intygas genom att anbudsgivare ska bifoga ekonomisk rapportering samt beskriva projektets finansiering, genomförandeorganisation samt ange referenser i sitt anbud. Anbudsgivare ska vilja och faktiskt 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 ”Miljöförutsättningar för tredje etappen, Nya gatan” tagits fram för detta kvarter. Grönytefaktor för Nacka stad ska användas och är i detta projekt fastställd till 0,6.

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 som uppfylls genom grönytefaktorn. 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 och laddningsmöjligheter för elbil. 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.

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 kvalitet de redovisar utifrån Fundamenta samt nedanstående kriterier:

Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats och angränsande bebyggelse:
Förslagets förmåga att genom utformning av det sydöstra hörnet skapa ett tydligt stadsrum vid Forumrondellen. En medveten avvägning krävs mellan sammanhang och behov av avvikande landmärke/utropstecken. Medvetet förhållningssätt till övrig bebyggelse inom planområdet. God tillgänglighet från allmänna platser skapas.

Detaljutformning:

Byggnadernas, och framförallt sockelvåningarnas, detaljer såsom tegelförband, taktila ytor med skuggverkan, djup på fönsternischer, hantering av entrépartier, skyltning och liknande identitetsskapande element ska vara väl genomtänkta och tillföra oväntade kvaliteter. Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genomtänkta och utformade.

Volymskapande gestaltning:

Variationer i form, originalitet, anpassning till nivåskillnader, utformning som skapar goda ljusförhållanden i lägenheter och på platser för utevistelse.

Fasaders utformning:

Varierat uttryck med vertikal uppdelning och originalitet med avseende på geometriska respektive organiska former, hårda respektive mjuka materialval, färg, växtlighet, fönstersättning, balkongutformning, entréer, sockelvåningar etc.

Helhetsbedömning i förhållande till centrala Nackas historiska, nutida och framtida karaktärer.

Anbudsgivarnas gestaltsningsförslag föreslås viktas till 75% vid bedömningen av inkomna anbud.

Som en del av kommunikationsarbetet kring markanvisningstävlingen kommer kommunen att publicera en bild ur anbudens gestaltsningsförslag på kommunens hemsida under utvärderingsperioden, tillsammans med en beskrivning av tilldelningsprocessen. Bilderna kommer även att tryckas och ställas ut under en begränsad period i kommunens utställningslokal. Bilden kommer att visas anonymt, alltså utan att anbudsgivarnas eller arkitekternas namn framgår. Anbudsgivarna informeras om detta i föreslagen anbudsinbjudan och krav ställs att de inkluderar en bild som är avsedd för detta syfte i sina anbud.

Varierade upplåtelseformer

Ett av de fyra kvarteren i detaljplanen för ”Nya gatan – stadshusområdet” markanvisades med upplåtelseform hyresrätt. För att upprätthålla likviditet och ekonomisk hållbarhet i detaljplaneprogrammet föreslås att fri upplåtelseform ska gälla beträffande kommunens mark i denna markanvisning.

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 eller avyttra upp till 5 % 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 byggas i fas 1 av utbyggnaden av Nacka stad. Sociala boenden regleras i markgenomförandavtalet och utgör en option för kommunen, skulle omvärldssituationen förändras och kommunen inte längre ha behov av dessa lägenheter kan kommunen därmed 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 gestaltungs-förslag till 75 % och högst angiven avgäld till 25 %. Ett anbud kan maximalt få 20 poäng. Bidragen föreslås utvärderas med avseende på gestaltning genom en samlad bedömning utifrån följande kriterier:

- Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats och angränsande bebyggelse
- Detaljutformning
- Volymskapande gestaltning
- Fasaders utformning
- Helhetsbedömning

Anbud bedöms utifrån ovanstående kriterier med utvärderingspoäng mellan 1-5. Det bidrag som får högst sammanlagd bedömning kommer att tilldelas 15 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelas anbudspoäng utifrån respektive bidrags utvärderingspoäng i relation till högsta poängsättning. Det innebär till exempel att ett bidrag som erhåller en utvärderingspoäng som är 10% lägre än den högsta utvärderingspoängen får 10% lägre anbudspoäng, dvs 13,5 anbudspoäng.

Det anbud som inkommer med högst pris får 5 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelas anbudspoäng utifrån respektive bidrags pris i relation till högsta erbjudna pris. Det innebär till exempel att ett bidrag som erbjuder ett pris som är 10% lägre än det högst erbjudna priset får 10% lägre anbudspoäng, dvs 4,5 anbudspoäng.

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 vintern 2016-2017 och annonseras genom kommunens hemsida samt i riktade utskick till markintressenter. Anbudsöppning och utvärdering kommer främst att ske under mars 2017. Förslag till tilldelning görs under andra kvartalet 2017.

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 anbudsförfarandet om inte anbudens motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller pris.

Mallar för markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal samt marköverlåtelseavtal kommer att biläggas anbudsinbjudan 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. | 28 november 2016 |
| 2. Anbudstävling enligt preliminär tidplan.
februari 2017 | december 2016- |
| 3. Utvärdering av inkomna anbud. | mars-april 2017 |
| 4. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning | fjärde kvartalet 2017 |
| 5. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning
av markanvisningsavtal. | 2019 |
| 6. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan,
markgenomförandeavtal samt marköverlåtelseavtal | 2018 |

Ekonomiska konsekvenser

Planläggningen och utbyggnaden av allmänna anläggningar finansieras genom köpeskillingen för marken. De allmänna anläggningarna som omger kvarteret i markanvisningsområdet finansieras genom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket beräknas generera ett överskott. 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.

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. Tvärtom bedöms påverkan på barn vara positiv i och med att en innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt att en mindre park kommer att anläggas i markanvisningsområdets närområde.

Bilagor

Markanvisningstävling för markanvisning med fri upplåtelseform

1. Anbudsinbjudan – Tredje etappen Nya gatan – sydöstra kvarteret

2. Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
3. Primärkarta pdf
4. Definition ljus BTA
5. Illustrationsbilaga - Angränsande kvarter
6. Avfallshantering för Nacka stad
7. Forumrondellen
8. Förprojektering höjdsättning allmän plats
9. Preliminära kvarter – modell
10. Nya gatan – utredning av omgivningsbuller
11. Miljöförutsättningar för tredje etappen, Nya gatan
12. Mall för markanvisningsavtal
13. Mall för markgenomförandeavtal
14. Mall för marköverlåtelseavtal

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Therese Rosberg
Projektledare
Exploateringsenheten