

Camilla Petersson

kommunstyrelsen

Markanvisning Gropen, Danderyd 3:95 m.fl.

Ärende

Kommunstyrelsen beslutade 2016-01-11 §4 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan avseende bostäder för fastigheterna Danderyd 3:95 m. fl. Beslutet innehöll även uppdrag för kommunledningskontoret att genomföra en anbudstävling gällande byggrätterna, där ett krav var att minst 100 studentlägenheter med upplåtelseformen hyresrätter skulle ingå i projektet.

En anbudstävling har genomförts för försäljning av bostadsbyggrätter inom fastigheten Danderyd 3:95 m.fl. Utvärdering av inkomna anbud har skett enligt en modell genom viktning av anbudspris och kvalitet.

Genomförd utvärdering visar att det anbud som lämnats in av JM AB, Seniorgården AB och AB Borätt gemensamt får högst poäng.

I ett markanvisningsavtal fastslås det pris per kvadratmeter ljus BTA som JM/Seniorgården/Borätt ska betala och vissa förutsättningar för genomförandet av detaljplanarbetet. Avtalet ger JM/Seniorgården/Borätt ensamrätt att under två år förhandla om det slutliga köpet av marken.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslutar:

1. Kommunstyrelsen utser JM AB, Seniorgården AB och AB Borätt gemensamt som vinnare av anbudstävling för området Gropen.
2. Kommunstyrelsen godkänner markanvisningsavtal mellan Danderyds kommun och JM AB, Seniorgården AB och AB Borätt.

Camilla Petersson

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2016-01-11 §4 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan avseende bostäder för fastigheterna Danderyd 3:95 m. fl. Kommunledningskontoret har tagit fram en volymstudie och utbyggnadsförslag för området, där Gamla Landsvägen föreslås få en ny sträckning längs E18. På så sätt frigörs mark för den nya bebyggelsen, samtidigt som en trygg trafikmiljö kan skapas. Ett långt lamellhus placeras utmed E18 och bidrar till att skapa tyst gårdsutrymme samt de lagkrav som finns. Dessa lägenheter lämpar sig väl som studentlägenheter. Övriga lägenheter fördelas inom fyra punkthus med omkring fem våningar samt ett mindre lamellhus med tre till fyra våningar. Parkering för de tillkommande bostäderna planeras i parkeringsgarage under mark.

Beslutet innehöll även uppdrag för kommunledningskontoret att genomföra en anbudstävling gällande byggrätterna, där ett krav var att minst 100 studentlägenheter med upplåtelseformen hyresrätter skulle ingå i projektet.

Under hösten 2017 gavs möjlighet för exploatörer att lämna intresseanmälan att delta i anbudstävlingen. Baserat på tidigare referensprojekt och bedömd administrativ och ekonomisk kapacitet valdes sex exploatörer ut som fick möjlighet att delta i anbudstävlingen. Tävlingen utgick från ett fast pris på mark för studenthyresrätter på 6 000 kr/BTA. För den övriga marken gäller anbudspriset i det vinnande förslaget.

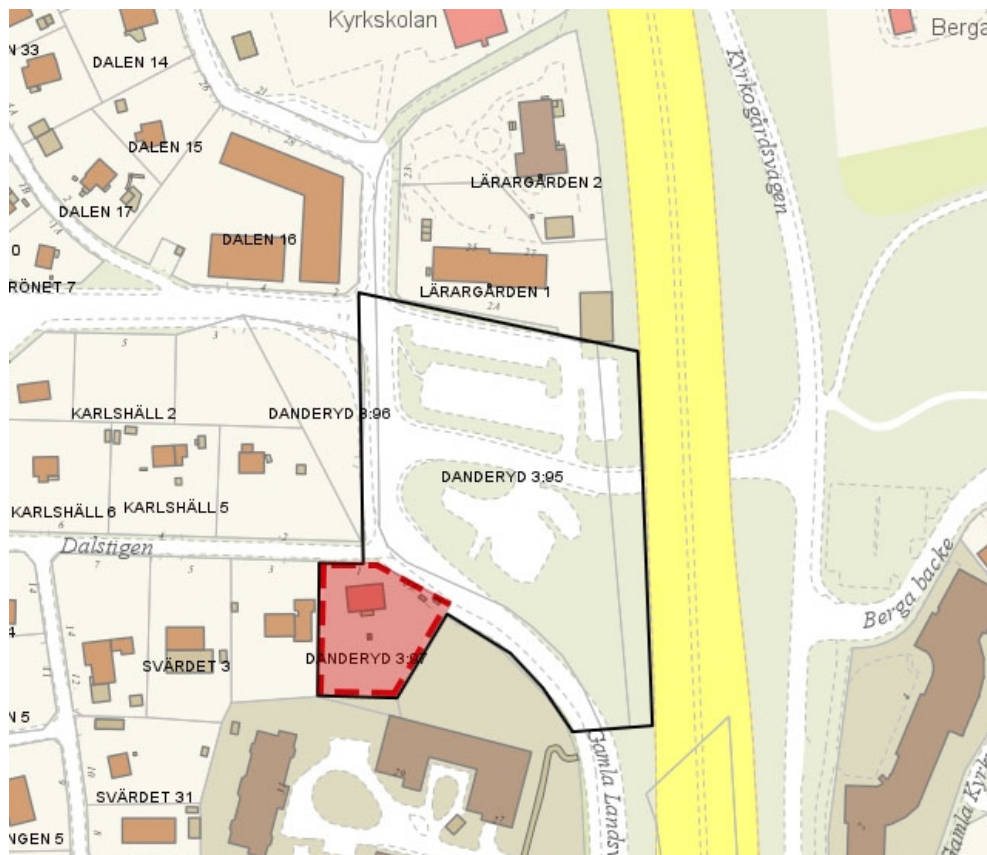
Anbudstävlingen genomfördes mellan 2017-09-21 och 2018-04-16. I anbudsbidraget skulle anbudsgivare redovisa anbudspris uttryckt i kr/kvm ljus BTA, samt en projektbeskrivning och ett utbyggnadsförslag.

Anbud kom in från följande aktörer:

- Storstaden Stockholm Bostad AB, Greendoor Fastigheter
- Besqab AB
- JM AB, Seniorgården AB, AB Borätt
- Tobin Properties AB, Svenska Studenthus, FOVEA
- Studentbacken AB, SSM Bygg och Fastighets AB

Anbudstävlingen avsåg ett område som omfattades av fastigheterna del av Danderyd 3:95, del av Danderyd 2:1 samt Danderyd 3:97. Efter anbudstiden har kommunledningskontoret bedömt att fastigheten Danderyd 3:97 (rödmarkerat område på kartan nedan) inte längre bör vara en del av området som anvisas. Alla anbudsgivare har informerats om förändringen och bekräftat att de står fast vid sitt lämnade anbud. Utbyggnadsförslagen har inte ansetts behöva omarbetats utifrån det nya områdets omfattning.

Camilla Petersson



Kommunledningskontorets utredning

Kommunen har fått in tävlingsbidrag från fem av de sex exploatörer som fick möjlighet att konkurrera om markanvisningen. Förslagen som inkommit har utvärderats genom en sammanvägd bedömning av anbudspris (60%) och kvalitet (40%) där bidragen har betygssatts (1-4) utifrån hur väl de svarar på frågeställningar inom områdena arkitektur och gestaltning samt miljö och hållbarhet.

VIKT:	PRIS = 60 %		KVALITET = 40% (Kvalitet 1 = 25%, Kvalitet 2 = 15 %)				Summa
	Anbudspris per kvm BTA	Viktad prispoäng	Arkitektur & Gestaltning	Viktad Kvalitetspoäng 1	Miljö & Hållbarhet	Viktad Kvalitetspoäng 2	
Anbudsgivare nr 1	15 000,00 kr	49	Betyg 3	20	Betyg 3	12	81
Anbudsgivare nr 2	15 360,00 kr	50	Betyg 2	12,5	Betyg 2	8	70,5
Anbudsgivare nr 3	13 000 kr	42	Betyg 3	20	Betyg 2	8	70
Anbudsgivare nr 4	14 000 kr	46	Betyg 3	20	Betyg 2	8	74
Anbudsgivare nr 5 (JM)	18 450,00 kr	60	Betyg 2	12,5	Betyg 3	12	84,5

Det högsta anbudet lämnades av JM AB, Seniorgården AB och AB Borätt gemensamt, som erbjudit 18 450kr/kvm BTA. Genomförd utvärdering

Camilla Petersson

genom viktning av pris och kvalitet visar att JM AB/Seniorgården AB/AB Borätt får högst sammanlagd poäng av de inlämnade tävlingsbidragen.

Förslaget

Syftet är att uppföra bostäder inom området. Uppemot 200 lägenheter föreslås varav ca 100 är studentlägenheter (ca 3700 kvmBTA) och 100 är bostadsrätter (8900 kvmBTA). Parkering föreslås anläggas i garage under mark. Förslaget består av två bostadsrättsföreningar och en hyresfastighet. En av bostadsrättsföreningarna planeras vara i Borätts regi, den andra utgörs av seniorboende genom Seniorgården och hyresfastigheten innehåller studentlägenheter.



Situationsplan (Förslagets tidigare omfattning).

Kvarteret är uppbyggt av korta fasadlängder som ofta är förskjutna i plan och med olika höjder. Mot E-18 i öster består förslaget av en mer sluten struktur i 7-8 våningar som trappas ned till 3-6 våningar i norr och bryts upp i mindre skala, 3-4 våningar, mot och kvarteret Karlshäll i väst. Området är bullerutsatt och förslaget har utformats med en sluten huskropp i vinkel mot nordöst för att uppnå riktvärdena för buller genom tyst sida mot gården.

Camilla Petersson



Vy från nordväst, Kloockar Malms väg.



Vy från nordväst (Förslaget tidigare omfattning).

Markanvisningsavtal

I markanvisningsavtalet ger kommunen JM AB, Seniorsgården AB och AB Borätt ensamrätt att gemensamt, under en period av två år, förhandla med kommunen om att köpa marken. Avtalet innehåller även en avsiktsförklaring där parterna förbinder sig att gemensamt utreda

Camilla Petersson

möjligheten att ta fram en detaljplan för aktuellt område i linje med företagens gemensamma anbud. I avtalet slås fast att ett planavtal som reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplanen ska tecknas mellan parterna och att ett exploateringsavtal senare ska tecknas för att reglera viktiga frågor inför genomförandet av detaljplanen. Det erbjudna priset, 18 450 kr/kvm ljus BTA för bostäderna med fri upplåtelseform och 6 000 kr/kvm ljus BTA för studentbostäderna (hyresrätt), är fast. Priset för bostäderna med fri upplåtelseform ska indexregleras enligt en förutbestämd formel i förhållande till utgångspriset. Regleringen kan ske både uppåt och neråt beroende på utvecklingen på fastighets-/bostadsmarknaden. Observera dock att detta avtal inte innebär att kommunen förbinder sig att sälja marken. Bedöms senare priset som för lågt kan kommunen vänta med att sälja marken tills marknadsläget är bättre.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer efter antagandet av detaljplanen att ansvara för kostnader och utbyggnad inom allmän plats. Åtgärder som planeras och som krävs för att frigöra den mark som avses säljas är flytt av Gamla landsvägen och omdragning av vissa VA-ledningar. Inom området finns även fjärrvärmeledning, vilken behöver flyttas för att göra exploateringen möjlig. Kommunens kostnader för dessa åtgärder bedöms bli ca 30 000 000 kr.

JM, Senorgården och Borätt ansvarar för och bekostar utbyggnad inom blivande kvartersmark för bostadsändamål. De ska också stå för kostnaderna för att upprätta den nya detaljplanen.

I det vinnande tävlingsbidraget har JM, Senorgården och Borätt föreslagit ca 100 studentlägenheter (ca 3700 kvmBTA) och ca 100 bostadsrättslägenheter (ca 8900 kvmBTA) vilket motsvarar en köpeskillning om ca 180 000 000 kr.

Åsa Heribertson
KommundirektörDavid Grind
Plan och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Markanvisning Gropen, Danderyd 3:95 m.fl.



Camilla Petersson

2. Förslag till markanvisningsavtal
3. Tävlingsbidraget, avtalsbilaga 1
4. Markområde, planområde, avtalsbilaga 2
5. Beslut KS 2016-01-11 §4, planuppdrag_start-pm
6. Start-pm Gropen, Danderyd 3:95

Expedieras

Byggnadsnämnden

JM AB

Seniorgården AB

AB Borätt