

Kommunledningskontoret
Anbudstävling

2016-09-07
Dnr KS 2013/0163

**Prospekt avseende förvärv av mark för uppförande av bostäder vid
Golfbanevägen i Mörby Centrum , Danderyds kommun**

INBJUDAN

Danderyds kommun inbjuder till anbudstävling för förvärv av mark för bostäder invid Golfbanevägen i Mörby Centrum, Danderyds kommun.

Anbud ska vara Danderyds kommun tillhanda senast **2016-09-29**.

BILD 1: Ortofoto med aktuellt markområde (Fastigheten) med röd linje.



BAKGRUND

I Danderyds kommun pågår om- och tillbyggnad av Mörby Centrum. Centrumbyggnaderna ägs av Skandia Fastigheter AB genom dotterbolag (f.d. Diligentia, nedan **Skandia**).

Nya detaljplanen, D 262, för centrumutbyggnaden medger även viss bostadsbebyggelse på mark utmed Golfbanevägen. Kommunen äger den obebyggda delen av bostadsmarken, del av fastigheten Danderyd 3:162, se BILD 1 och 2. Resterande del av marken för nya bostäder ägs av Skandia. Skandias del ingår i fastigheten Postiljonen 6 del II, som idag används för P-däck enligt tidigare detaljplan för Mörby C.

I och med att kraftledningen på västra sidan av Golfbanevägen nu är tagen ur drift och ska rivas under hösten 2016 är Kommunen angelägen om att Kommunens del byggs med bostäder snarast. Skandia kan komma att bygga ut sin del senare för att kunna använda sitt P-däck under ombyggnadstiden för själva affärscentrum.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Fastighet att förvärva

Lantmäteriförrättning pågår för avstyckning av kommunens del av bostadsmarken utmed Golfbanevägen från kommunägda Danderyd 3:162. Avsikten är att den delen, nedan kallad **Fastigheten**, ska utgöra en egen fastighet vid tidpunkten för avslutet av denna anbudstävling.

I förrättningen ingår inte bildande av någon gemensamhetsanläggning med Skandias del av bostadsmarken. Avstyckningslotten förutsätts kunna fungera självständigt. Efter förvärv av Kommunens del kan köpare som så vill ta upp diskussion med Skandia om gemensamma anordningar m m.

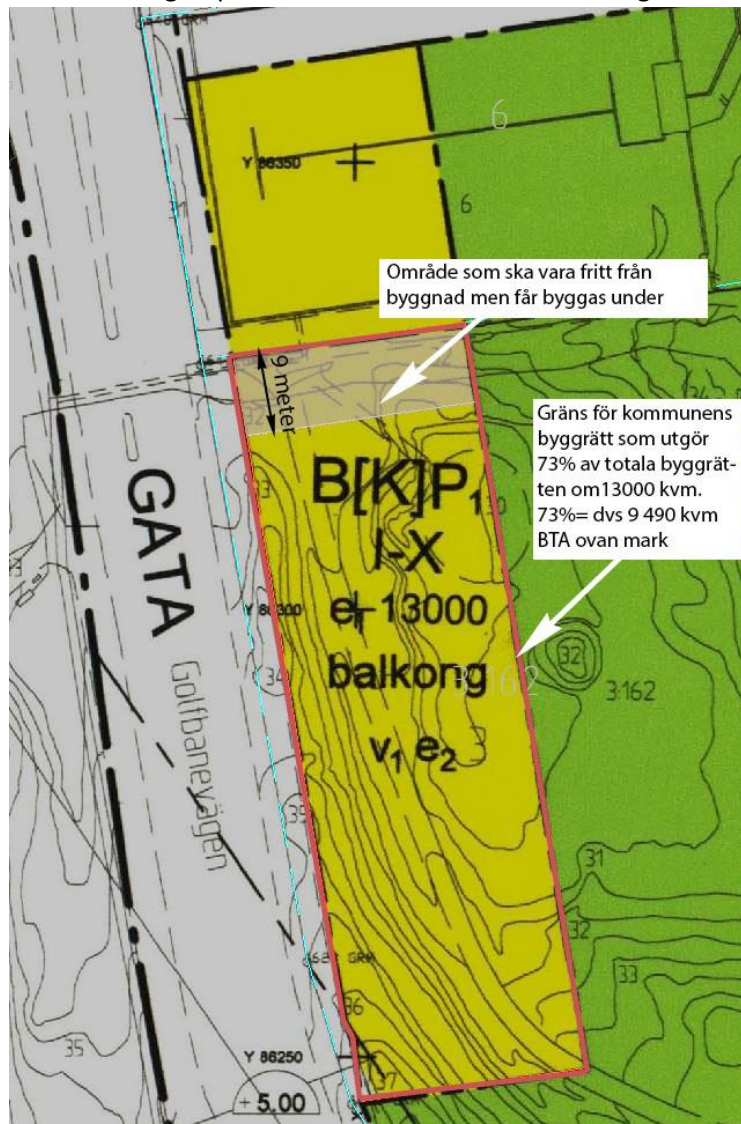
Utkast till "Avtal om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder vid Golfbanevägen" redovisas i **Bilaga 2**. Observera punkt 1.2 Detaljplan i avtalsutkastet om gällande överenskommelse mellan Skandia och Kommunen att bygglov får sökas för maximalt 9 490 kvm BTA ovan mark inom Fastigheten, se även nedan under "**Detaljplan för Mörby Centrum**".

Detaljplan för Mörby Centrum och kompletterande kommentarer

Nya detaljplanen för Mörby Centrum, D 262, vann laga kraft 2012-01-26.

Bostadsbyggrätten utmed Golfbanevägen är inte uppdelad på Kommunens respektive Skandias del. Det beror på att när detaljplanen upprättades så var tanken att Skandia skulle förvärva Kommunens del. Det ändrades i ett nytt avtal med Skandia 2013 varvid överenskoms att den medgivna totala byggrätten 13 000 m² bruttoarea (BTA) ovan mark ska fördelas med 73 % på Kommunens del (9 490 kvm) och 23 % på Skandia/Diligentias del (3 510 kvm), Se BILD 2.

BILD 2: Utdrag ur plankartan D 262 med rödmärkning av Fastigheten.



Planbestämmelsen "e₂3" anger tre huvudbyggnader för bostadsområdet. För tävlingen gäller att två av dem ska placeras inom kommunens mark; den norra minst 9 meter från fastighetsgränsen med Postiljonen 6 del II. För bostadsområdet anges vidare "I-X Lägsta respektive högsta antal våningar". Föreskriften om lägst en våning gäller endast "huvudbyggnaderna".

På plankartan, i planbeskrivningen sid 9 och i gestaltningsprogrammet sidorna 4, 5 och 6 m. fl. finns bilder/illustrationer på bebyggelse inom Fastigheten. De är inte helt aktuella med den uppdelning av utbyggnaden som Kommunen och Skandia har kommit överens om efter det att detaljplanen antogs.

I planbestämmelserna avsnittet "Utformning av bostadshusen vid Golfbanevägen" anges att "Bebyggelsen ska placeras så att minst tre stora öppningar in till parken skapas." Det ska tolkas som att

1. en öppning är den mellan två huvudbyggnader inom Kommunens del,
2. en andra öppning är den mellan norra huvudbyggnaden inom Kommunens del och gränsen till Postiljonen 6 samt
3. en tredje öppning är den mellan huvudbyggnad inom Skandias del och byggrätten för KULTUR vid TORGET.

Öppningarna 1. och 2. ska således ligga inom Fastigheten att förvärva. Öppningarna ska vara tillgängliga (servitut) för allmän gångtrafik mellan Golfbanevägen och blivande nya Stadsparken.

Beträffande Fastigheten och Stadsparken anges på plankartan att

- Bebyggelsen ska ha god anslutning till stadsparken" (sammanfattning gestaltungsprogram).
- n₁: Markens höjd ska anpassas till omgivande kvartersmark (planbestämmelse för stadsparken)

Stadsparken är inte höjdsatt på plankartan. Kommunen kommer att höja marknivån för delar av parken. Stadsparken ska ansluta höjdmässigt till de ovan beskrivna öppningarna 1. och 2. för allmän gångtrafik genom Fastigheten. Det innebär att om Fastigheten bebyggs med t ex garagevägg i östra fastighetsgränsen så ska den väggen kunna motfyllas till nivån för gångvägsöppningarna. Om t. ex. en garagevägg inte går ända fram till fastighetsgränsen ska erforderliga fyllnadsarbetena inom kvartersmarken samordnas med Kommunens arbeten inom Stadsparken.

Den bullerutredning som är framtagen inom ramen för detaljplanearbetet är inte aktuell. Bullerutredning som styrker bullerskyddet skall tas fram av exploatören i samband med bygglovprövning.

KRAV PÅ ANBUDSGIVARE

Kommunen kommer endast att sälja Fastigheten till anbudsgivare som har dokumenterad förmåga (ekonomiskt, utformningsmässigt, byggtekniskt och administrativt) att genomföra byggprojektet. Kravet är att de senaste tre åren ha genomfört minst ett liknande projekt samt ha haft en omsättning för bostadsbyggande om minst 200 mkr/år. Anbudsgivare som vill åberopa annans kapacitet kan lämna anbud i form av konsortium med deltagande företag som tillsammans uppfyller kraven. Anbud ska i så fall undertecknas av alla åberopade/deltagande företag.

Om presumtiv anbudsgivare är osäker på om den helt uppfyller kraven kan den begära förhandsbesked från kommunen i inledningen av tävlingen. Positivt förhandsbesked är bindande för kommunen under förutsättning att förhållandena inte förändrats fram till avgörandet av tävlingen.

PROGRAM

Kommunen har inget program för utformning av tävlingsförslag annat än vad som följer av förutsättningarna redovisade ovan och med betoning på att planbestämmelser inklusive intentionerna i gestaltningsprogrammet ska följas.

REDOVISNING OCH INLÄMNING AV ANBUD

Anbud lämnas i neutralt omslag märkt "**ANBUD bostäder Golfbanevägen**", adresserat:

Danderyds kommun, Djursholms Slott, Box 66, 182 05 DJURSHOLM.

Anbud kan också lämnas i receptionen Djursholms Slott under receptionens öppettider.

Anbud ska ha inkommit till kommunen senast **2016-09-29** och innehålla

- Erbjuden köpeskillning i enlighet med föreskrifter och villkor i det i tävlingsunderlaget ingående utkastet **Avtal om exploatering med överlåtelse av mark**. Bilaga 2.
- Kortfattat redovisning av anbudsgivarens erfarenhet av och förmåga att genomföra och förvalta byggprojektet.
- Tidplan för utbyggnaden.

ANBUDSTÄVLINGENS GENOMFÖRANDE

Tävlingsunderlag

Detta prospektet med förutsättningshandlingarna Bilagorna 1-8 enligt bilageförteckningen sist i prospektet. Samtliga handlingar finns på Danderyds kommuns hemsida, www.danderyd.se/markforsaljningar

Frågor rörande tävlingen kan ställas via mail till kommunens kontaktperson, Jan Hessel, jan.hessel@danderyd.se. Frågor (anonymiserade) och svar kommer att redovisas på hemsidan.

Utvärdering och beslut om marköverlåtelse

Kommunen avser att till vinnare utse det förslag med högst anbudssumma av de som bedöms uppfylla i prospektet uppställda villkor.

BILAGEFÖRTECKNING över förutsättningshandlingar

Samtliga förutsättningshandlingar går att hämta på Kommunens hemsida genom länk

- Bilaga 1** **Detaljplan Mörby centrum,**
A: Plankarta med bestämmelser (OBS höjdsystem RH 00).
B: Planbeskrivning
C: Genomförandebeskrivning
D: Miljökonsekvensbeskrivning
E: Gestaltningsprogram
- Bilaga 2** Utkast till Avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Danderyd 3:162 (Fastigheten).
- Bilaga 3** Geoteknisk promemoria Mörby Centrum, Tyréns 2007-07-13.(OBS höjdsystem RH 00)
- Bilaga 4** PM trafik- detaljplan för Mörby Centrum, Tyréns Region Öst 2009-10-10.
- Bilaga 5** 1 Utdrag ur primärkartan, pdf. (OBS höjdsystem RH 2000)
2 Utdrag ur primärkartan, dwg. (OBS höjdsystem RH 2000)
- Bilaga 6** Styrdokument för dagvatten (KF 2012-06-11).
- Bilaga 7** Föreskrifter för avfallshantering i Danderyds kommun.