

## Anbudstävling – Kalvsvik 16:1, Albybergs företagspark



## Om dokumentet

Dokumenttyp:	<i>Anbudstävling för del av Kahsvik 16:1 inom Albybergs företagspark.</i>
Dokumentets innehåll:	<i>Dokumentet ska ge information till intressenter.</i>
Beslutad / godkänd av:	<i>Mark och exploateringsenheten, Haninge kommun</i>
Gäller från datum:	<i>20230530</i>
Ansvar:	<i>Mark och exploateringsenheten, Haninge kommun</i>
Diariernr:	<i>KS-2023-00321</i>

## Innehåll

1. Bakgrund och nuläge.....	4
2. Strategi och mål.....	4
3. Målgrupper .....	4
4. Marköverlåtelseavtal.....	4
5. Kostnader för anbudsgivare.....	5
6. Anbudsområdet .....	6
7. Kriterier för anbud.....	9
8. Preliminär tidplan för anbudsproceduren.....	10
9. Tävlingshandlingar.....	10
10. Utvärdering .....	11
11. Genomförande.....	11
12. Leverans.....	11
13. Inlämnat material/dokument .....	12
14. Upphovs- och nyttjanderätt.....	12
15. Kontaktuppgifter.....	12

## 1. Bakgrund och nuläge

Haninge kommun bjuder in till att lämna prisbud på verksamhetsmark inom del av fastigheten Kalvsvik 16:1 i Albyberg. För anbudsområdet gäller detaljplan för Albyberg etapp 1, D-209, som vann laga kraft 2011-10-25. Gällande detaljplan tillåter bygge av industri, kontor och hotell. Anbudsområdet omfattar cirka 21 000 kvadratmeter av fastigheten Kalvsvik 16:1. Anbudstävlingen vänder sig till intressenter som vill förvärva och utveckla mark i Albyberg, och besitter ekonomiska förutsättningar för att genomföra exploateringen i sin helhet utan fördröjning.

## 2. Strategi och mål

Mark och exploateringsenheten avser att försälja cirka 21 000 kvadratmeter av fastigheten Kalvsvik 16:1 via ett anbudsförfarande med kriterier som anbudsgivare ska uppfylla. Samtliga kriterier som ska uppfyllas finns listade i dokumentet Anbud & kvalificeringskriterier som läggs ut på Haninge kommuns hemsida tillsammans med information och övriga dokument tillhörande anbudstävlingen.

Anbudet kommer att kunna lämnas in under sommaren och hösten 2023. Tillträde och slutbetalning sker preliminärt Q1 2024.

Haninge kommun önskar att anbudsgivare som avser lämna anbud, kan presentera minst två tidigare referensprojekt, samt redovisa en bra genomförandeförmåga. För Haninge kommun är det viktigt att den anbudsvinnare som väljs ut har en stabil ekonomi och avser genomföra byggnationen direkt. Målet för Haninge kommun är att den anbudsgivare vars projekt väljs ut kommer att bidra till Haninge kommuns utveckling, bland annat genom att tillföra arbetstillfällen, samt att projektet samspelar med övriga etableringar inom Albyberg.

## 3. Målgrupper

Anbudstävlingen riktar sig till aktörer som önskar förvärva verksamhetsmark i Albyberg, med ett intresse och avsikt att genomföra sitt projekt omgående, i snabb takt. Anbudstävlingen riktar sig till aktörer med tidigare erfarenhet av liknande projekt, och som med en stabil ekonomi klarar av att ta projektet i mål.

## 4. Marköverlåtelseavtal

Kommunen erbjuder att träffa marköverlåtelseavtal med den utvalda anbudsgivaren som representerar det vinnande anbudet, anbudsvinnaren. Förslag till marköverlåtelseavtal finns att tillgå i bilaga 3. Avtalet ska gälla i sin helhet i sak men kan komma att justeras utefter olika förutsättningar beroende på anbudsvinnarens förslag, genomförande eller annat. I marköverlåtelseavtalet regleras tillträde, ansvarsfördelning, ersättningar, tidplan för genomförande etc. Slutligt marköverlåtelseavtal är efter anbudsvinnarens undertecknande föremål för godkännande i kommunfullmäktige för att äga giltighet. Tillträde beräknas ske efter kommunfullmäktiges beslut om avtalets godkännande har vunnit laga kraft samt att fastighetsbildningen har genomförts och vunnit laga kraft. Marken kommer att överlätas i befintligt skick och det är upp till

anbudsvinnaren att utifrån de faktiska förutsättningarna bebygga den nya fastigheten. Anbudsvinnaren har ej möjlighet att överlåta äganderätten av anbudsområdet eller del av anbudsområdet till ny ägare under en tid om 24 månader från det att kommunen skrivit under marköverlåtelseavtalet.

Anbudsvinnaren ska ha för avsikt att genomföra sina exploateringsåtaganden inom anbudsområdet i enlighet med sitt inlämnade tävlingsbidrag. Anbudsvinnaren förbinder sig att söka bygglov och genomföra projektet i enlighet med det inlämnade tävlingsbidraget i samråd med kommunen. Återgångsvillkor kommer att regleras i marköverlåtelseavtal samt köpebrev, se bilaga 3.

## 5. Kostnader för anbudsgivare

Anbudsgivare som önskar att delta i tävlingen och lämna anbud står för samtliga kostnader förenat med tävlingsförslaget. Anbudsgivare står för samtliga eventuella utredningskostnader, och andra kostnader som krävs för anbudslämnandet. Kommunen förbehåller sig rätten att avbryta tävlingen om kommunen så anser lämpligt. Ingen kompensation utgår till någondera av anbudsgivarna eller eventuell anbudsvinnare.

Ingen särskild exploateringsersättning för utbyggnaden i enlighet med nu gällande detaljplan, eller särskild plankostnad, kommer att åläggas anbudsvinnaren. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar eller kostnader för ändring eller kommande detaljplaner.

Kommunen står för förrättningskostnader gällande fastighetsbildningen. Anbudsvinnaren ansvarar för att ansöka och bekosta övriga erforderliga fastighetsbildningsåtgärder samt beställning av nybyggnadskarta. Anbudsvinnaren bekostar och ansvarar för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartermark, inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark. Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, el och telekommunikation samt övriga myndighetsrelaterade avgifter, såsom lagfartskostnader- och bygglovs-kostnader erläggs av anbudsvinnaren.

Samtliga anbudsgivare ansvarar för att läsa och informera sig om innehållet i utkastet till marköverlåtelseavtalet, bilaga 3.

## 6. Anbudsområdet



Bild 1. Anbudsområdet markerat med röd färg.

### *Detaljplan*

För anbudsområdet gäller detaljplan för Albyberg etapp 1, D-209, som vann laga kraft 2011-10-25. Anbudsområdet betecknas med J1 K1 - industri, kontor, hotell som inte är störande för omgivningen.

Planbestämmelser finns också för placering, utformning och utförande.

Byggnader ska placeras minst 6m från annan tomtgräns än gräns mot lokalgata.

Minsta tomtstorlek är 5 000 kvm.

Högsta nockhöjd i meter anges i detaljplanekartan.

### *Marköverlåtelseavtalet*

På grund av sulfidbergssituationen i Albybergsområdet inklusive Planområdet har sulfidförande bergkross behandlats med alkalisk lösning som neutraliserar sulfidernas förmåga att laka ut metaller. Den neutraliserande behandlingen är utförd för krossmassor mellan 0 och 4 meter under markytan. Behandlingen riskerar att störas vid schaktning, sprängning eller annan mekanisk bearbetning och kan då behöva behandlas på nytt. För del av Kalvsvik 16:1 som ska försäljas gäller för anbudsvinnaren sedvanlig undersökningsplikt. Till marköverlåtelseavtalet medföljer särskild bilaga avseende redovisningen av efterbehandlingsåtgärder.

Sulfidförande bergkrossmaterial gör att det ej är lämpligt att infiltrera dagvatten inom anbudsområdet. I första hand bör dagvatten hanteras med täta fördröjningsmagasin och täta ledningar som leds direkt till anslutande ledningsnät avsedd för dagvatten invid anbudsområdet.

Byggnadsskyldighet föreligger enligt utkast till marköverlåtelseavtal.

Tomrör för framtida elledning ligger nedgrävd inom anbudsområdet intill fasthetsgräns till fastigheten Alby 1:15.

Kommunen ska ges möjlighet att nyttja del av anbudsområdet under del av 2023 eller 2024 med syfte att uppföra en områdesskylt utanför anbudsområdet.

### *Fastighetsbildning*

Kommunen har 2023-03-29 ansökt om sådan fastighetsbildningsåtgärd som erfordras för marköverlåtelsen. Ärendet är pågående och bekostas av Haninge kommun.

*Anslutning vatten*

VA-anläggningsavgift ska betalas av anbudsvinnaren i enlighet med gällande VA-taxa. För den blivande fastigheten finns nedan avseende VA:

Dagvatten dimension 400 PE  
Spillvatten dimension 160 PVC  
Dricksvatten dimension 75 PE

Det åligger anbudsvinnaren att på sin bekostnad bygga ut ledningar för att ansluta till förbindelsepunkt.



Bild 2. Fotografering från 2023-05-22.





Bild 3. Fotografering från 2023-05-22.

## 7. Kriterier för anbud

Anbudet ska gälla för hela kvarvarande byggrätten inom anbudsområdet.

Kriterier för att inkomma med anbud är,

- att minst 50 nya arbetstillfällen (heltid) ska tillskapas när projektet är färdigställt
- att ej generera avsevärda mängder ljud, damm, vibrationer och/eller lukter
- att redovisa genomförandeförmåga, samt minst två relevanta referensprojekt.

Samtliga kriterier finns i dokumentet Anbud & kvalificeringskriterier.

*Dokumentet: Anbud & kvalificeringskriterier (bilaga 1)*

Dokumentet Anbud & kvalificeringskriterier ska fyllas i, tillsammans med bilaga 2, Motpartsgranskning, och lämnas in till kommunen. Anbud ska även innehålla en beskrivning av projektet (verksamheten och bebyggelsestyp), en beskrivning hur projektet samspelar med övriga verksamheter i Albyberg, samt en beskrivning hur projektet bidrar till Haninge kommuns utveckling. För att lämna in anbud är det ej tvunget att ta fram detaljerade ritningar.

Kommunen förbehåller sig rätten att av samtliga inlämnade anbud välja det anbud som bäst lämpar sig för Albybergs företagspark.

## 8. Preliminär tidplan för anbudsförfarandet

Aktivitet	Datum
Anbudstävlingen öppnas	2023-06-01 (torsdag)
Sista dag för inlämning av anbud	2023-10-31 (tisdag)
Utvärdering och bedömning	Q4 2023
Kommunen erbjuder anbudsvinnaren att teckna marköverlåtelseavtal	Q4 2023
Politiskt beslut till Kommunfullmäktige	Q4 2023 / Q1 2024
Kommunen kan skriva på marköverlåtelseavtalet	Q4 2023 / Q1 2024
Utlysning av anbudsvinnaren och det vinnande anbudet redovisas	Q4 2023 / Q1 2024
Anbudsvinnaren erlägger eventuell handpenning	Q1 2024 / Q2 2024
Anbudsvinnaren tillträder fastigheten och betalar slutlig köpeskilling	Q1 2024 / Q2 2024
Bygglövsprocessen påbörjas	Q1 2024 / Q2 2024

## 9. Tävlingshandlingar

Anbudslämnare ombeds att fylla i och skicka in bilaga 1–2. Den anbudsgivare som lämnar anbud, ska kvalificera sig enligt angivna kriterier.

Enligt Bilaga 1:

- (I) Anbudspris omfattande hela byggrätten inom anbudsområdet
- (II) Kvalificeringsförutsättningar (Anbudsgivaren kommer att tillskapa 50 nya arbetstillfällen inom anbudsområdet, mm.)
- (III) Beskrivning av projektet, och information om 2 st. relevanta referensprojekt som genomförts av anbudslämnaren.
- (IV) Anbudsgivaren godkänner och avser att teckna marköverlåtelseavtal.

Enligt Bilaga 2:

Informationsbegäran för byggherrekontroll (Motpartsgranskning/likviditetsprövning från upplysningscentralen eller liknande). Bolaget ska kunna visa att man i sig själv eller genom ett moderbolag har tillräcklig ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet. Här ska också ägarkedjan tillsammans med IDhandlingar godkännas och skickas.

Kommunens tidigare erfarenheter av anbudsgivaren kan komma att vägas in i bedömningen. Kommunen kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material för ytterligare information eller tex. referenstagning. Ersättning för inlämnade tävlingsbidrag eller eventuella möten etcetera utgår inte.

## 10. Utvärdering

Anbudsgivare bjuds härmed in att lämna anbudsbidrag. Inkomna anbudsbidrag ska baseras på detta tävlingsprogram och tillhörande underlagsmaterial där detaljplanen är särskilt viktig att utgå från.

Anbudsbidragen kommer att utvärderas av en grupp bestående av tjänstemän inom kommunstyrelseförvaltningen. Slutligt beslut om godkännande av marköverlåtelseavtal fattas sedan av kommunfullmäktiga. Inlämnade anbud kommer att utvärderas på:

- (1) Pris, fylls i enligt bilaga 1.
- (2) Givna kvalificeringskriterier måste beskrivas och godkännas, fylls i enligt bilaga 1.
- (3) Motpartsgranskning/likviditetsprövningen, fylls i enligt bilaga 2 måste fyllas i av anbudsgivaren och därefter godkännas av kommunen.

Anbudspris utgör grunden för den sammanvägda bedömningen av vilket bidrag som utses till vinnare. Tävlingsbidragen ska beskriva anbudsvinnarens kommande verksamhet och projekt. Kommunen förbehåller sig rätten att fritt, efter egen utvärdering, ta ställning till och bedöma inkomna anbudsbidrag och därmed behålla eller förkasta anbuderna utan rätt till ersättning för anbudsgivarna.

## 11. Genomförande

En grupp bestående av tjänstemän inom kommunstyrelseförvaltningen kommer att utvärdera inkomna anbud och rekommendera en vinnare till kommunfullmäktige för beslut om marköverlåtelseavtal. Anbud, vars anbudsgivare inte uppfyller angivna kriterier, kommer att förkastas. Kriterierna enligt bilaga 1–2 ska vara uppfyllda vid sista inlämningsdag.

Utvärderingen avser att resultera i ett vinnande tävlingsbidrag för anbudsområdet. Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av de inkomna förslagen och har således rätt att vända sig till den anbudsgivare som erhållit nästkommande plats i tävlingen alternativt förkasta samtliga inkomna tävlingsbidrag.

Under utvärderingsperioden kan kommunen, om behov anses föreligga, komma att kalla anbudsgivaren till möte/avstämning för att presentera tävlingsbidraget. Det bolag som av kommunen utses som anbudsvinnare, erbjuds teckna marköverlåtelseavtal med kommunen enligt det inlämnade tävlingsbidraget, bilaga 1. Därefter följer en politisk beredning av ärendet gällande anbudsförfarandet. Det formella beslutet om att teckna marköverlåtelseavtal med utsedda anbudsvinnare fattas slutligen av kommunfullmäktige. När kommunfullmäktige fattar beslut om marköverlåtelseavtal kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i det tjänsteutlåtande som ligger till grund för det politiska beslutet, dels på Haninge kommuns hemsida.

## 12. Leverans

Inlämning ska levereras **digitalt** (tex. usb-sticka) och **skriftligt** genom post/bud. Personliga inlämningar kan ske fram till att kommunens reception stänger angiven inlämningsdag. Sista inlämningsdag är **2023-10-31**.

Anbudena ska poststämplat senast samma datum som inlämningsdagen. Anbud ska märkas med ”Anbud Albyberg, del av Kalvsvik 16:1” och ställas till:

HANINGE KOMMUN  
Att: Victor Halonen,  
Mark och exploateringsenheten  
136 81 Haninge

(OBS: Anbudet ska vara egenhändigt undertecknat av behörig firmatecknare)

### 13. Inlämnat material/dokument

Anbudsgivare som lämnar in material till anbudstävlingen ska vara medvetna om att inskickade handlingar blir allmänna handlingar som kan komma att lämnas ut när ärendet har slutbehandlats om de inte omfattas av någon sekretessbestämmelse.

Kommunen avser upprätta ett öppningsprotokoll där samtliga inkomna anbud listas. I sådant öppningsprotokoll listas bolagsnamn, anbudspris, samt om det inlämnade anbudet uppfyllt samtliga kvalificeringskriterier. Öppningsprotokollet kommer som tidigast att vara upprättad vid tidpunkten för kommunens presentation av anbudsvinnaren.

### 14. Upphovs- och nyttjanderätt

Genom att inlämna anbud medger anbudsgivaren kommunen rätt att, utan ersättning till anbudsgivaren eller annan upphovsman, ställa ut eller på annat sätt publicera förslagen samt att kopiera och distribuera underlaget på ett för kommunens verksamhet ändamålsenligt sätt.

### 15. Kontaktuppgifter

Mark och exploateringsenheten inom Haninge kommun ansvarar för att sköta anbudstävlingen, kommande försäljning, och ärendeberedningen för beslutet. På hemsidan kommer svar på eventuellt inkomna frågor att publiceras under anbudstiden.

***Frågor om anbudstävlingen ska i första hand ställas till:***

[victor.halonen@haninge.se](mailto:victor.halonen@haninge.se) eller via telefon 08-606 8113,  
och i andra hand ska frågor ställas till [mex@haninge.se](mailto:mex@haninge.se).

**OBS under semesterperioden vecka 28 t o m. vecka 32 har kommunen ej möjlighet att svara på frågor. Vecka 33 (2023-08-14) öppnar kommunen upp för frågor igen.**