



Intresseförfrågan

Utveckling av Strandenområdet i Regionstad Mora



1 Bakgrund, syfte och förutsättningar

Mora kommun bjuder härmed in långsiktiga aktörer till att anmäla intresse för uppförande och/eller ägande av åk 7-9 Skola, idrottshall, bibliotek, kulturscen mm samt försäljning av fastighet för byggrätt (ex kontor) inom fastigheten Stranden 1, i Regionstad Mora.

Följande inbjudan ligger till grund för att anmäla intresse och delta i processen för att utveckla Strandenområdet i Regionstad Mora.

Två möjliga affärer

Mora kommun vill pröva två olika vägar för utveckling av Strandenområdet. Den ena affären bygger på att en privat aktör uppför och förvaltar alla lokaler på området och kommunen hyr lokaler för skola, idrottshall, lokaler för kulturskola & fritidsgård, kulturscen och bibliotek. Den andra affären innebär att den privata aktören endast förvärvar byggrätt, med i detta skede öppen användning, samt ansvarar för att uppföra och till kommunen hyra ut bibliotek och kulturscen. Mora kommun i sin tur uppför skola, idrottshall och lokaler för Kulturskolan & fritidsgård i egen regi för egen förvaltning. Avseende den öppna byggrätten vill Kommunen få förslag på inriktning. Tänkbart är kontor, tillfälligt boende eller någon form av aktivitet. Den öppna byggrätten beräknas kunna bli ca 7000 kvm BTA, men det handlar förstas om hur man disponerar området och hur man förhåller sig till höjder.

Bakgrund

Mora kommun ska vara en kommun med god livskvalitet i en attraktiv Siljansregion. Planeringen ska inriktas på långsiktig hållbar utveckling, där bygdens kultur- och naturvärden är viktiga tillgångar. Kommunens näringsliv och turism samt utbildningsmöjligheter ska utvecklas och stärkas. Så formuleras de övergripande målen i Mora kommuns översiktsplan.

Strandenområdet är en viktig plats i Mora då det är en entré till stadskärnan söderifrån, en plats som ska stärka attraktionskraften i Regionstad Mora.

Mora kommun har behov av utvecklade moderna skollokaler för högstadiet. En ny skola skapar nya möjligheter att ge elever och lärare en bra arbetsmiljö i form av flexibla, effektiva och ändamålsenliga lokaler. Lokaler som är anpassningsbara till den form av

undervisning läraren vill bedriva och som kan nyttjas för flera sorters undervisning.

En ny skola kan även förbättra arbetsmiljön genom bättre ventilation, bättre ljudisolering, bättre ljus i lokalerna samt göra skolan tillgänglig för alla. Med en ny skola följer en idrottshall som kan utrustas med läktare för besökare som även kan användas av föreningar i Mora för matcher och cuper.

Kulturskolan i Mora kan utvecklas genom en samordning med skolans verksamhet och lokaler samtidigt som man tillskapas en kulturscen, för möten, dans-, musik- och teaterframträdanden. Något som är efterlängtat i Mora.

Biblioteket kan få moderna, ändamålsenliga lokaler och samtidigt få ett utvecklat samarbete med högstadieskolans elever.

Bibliotek, Kulturskola och Kulturscen kan skapa en ny gemensam attraktiv mötesplats för kulturen i Mora.

Strandenområdet blir ett nytt fönster mot världen vid infarten till Mora innehållande bättre förutsättningar för utbildning, kultur och idrott. Alla viktiga beståndsdelar i Mora kommuns övergripande mål.

Nuläge

Det aktuella området ligger centralt i Regionstad Mora och är idag obebyggt så när som på Rosa huset där det idag bedrivs kulturskola och fritidsverksamhet. Området används av Vasaloppet under deras tävlingar, sommar som vinter.

Detaljplan för området är påbörjat men inte långt gånget. Här avvaktar man en samarbetspartner i syfte att denne ska få vara med och påverka. Kommunstyrelsen gav 2019-03-19 (MK KS 2019/00046-1) kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att pröva möjligheten att få plats med en åk 7-9 skola på Strandenområdet och Archus Development tilldelades uppdraget att ansvara för processen efter en upphandlingsprocess.

Kommunstyrelsen beslutade vidare 2020-04-07 (MK KS 2019/00449-4) att godkänna denna intresseförfrågan och att ge



kommundirektören i uppdrag att genomföra processen enligt intresseförfrågan och ta fram urval av lämpliga samarbetspartners till kommunen.

För att optimera utformningen, skapa en god ekonomisk genomförbarhet för projektet god affär på lång sikt för Mora kommun, genomförs projektet genom ett dialogförfarande. Dialogen ska ha fokus utformning, förhyrning och försäljning av mark.

Innehåll på området

På fastigheten önskar kommunen få plats med följande:

- En 7-9 skola för 800 elever
- En idrottshall med en plan som är 20x40m med läktare på ena långsidan, samt ev tillkommande idrottshall för att klara idrottsundervisning för skolan
- Mottagnings- alt tillagningskök för 1000 portioner/dag med tillhörande matsal för 300 personer
- Lokaler för Kulturskolan och Fritidsgård
- Kulturscen för musikframträdanden med ca 400 platser
- Bibliotekslokaler med tillhörande kontorslokaler

- 50 st extra duschar för Vasaloppet (utöver 32 st som hör till Idrottshallen)
- 15 st uppställningsplatser för bussar för att täcka Vasaloppets behov
- Öppen byggrätt om ca 7 000 kvm BTA

Aktören ska vara medveten om att det finns pågående politiska diskussioner om innehållet på området, bland annat bibliotekets etablering på området. Det kan därmed senare ske förändringar avseende innehållet.

Vi ser framför oss två möjliga affärer; en där kommunen tar ett större fastighetsägaransvar och en där en privat fastighetsägare får ansvar för allt.

Avseende den öppna byggrätten önskar kommunen få förslag på innehåll. Kommunen är öppen för kontor, aktivitetslokaler eller annat. Det är viktigt att det är realiserbart både ur marknads- och detaljplaneperspektiv, att det är något som samspelar bra med skolans verksamhet och samtidigt bidrar till Moras utveckling och attraktionskraft.

Området kan disponeras på olika sätt och aktören har en frihet att komma med förslag

på layout. Det är dock viktigt att förhålla sig till god tillgänglighet för besökare och det nya logistiska flödet i stort inräknat nya gång- och cykelvägar och tunnlar enligt Trafikverkets vägprojekt, att Vasaloppets behov tas om hand, samt att det blir en säker och trygg vardag för eleverna i åk 7-9 skolan inkluderat en attraktiv och aktiv utemiljö.

Innehållet på området och dess volym är avhängigt en detaljplaneprocess som vi inte kan föregå.

Förutsättningar för affären

Kommunstyrelsen har slagit fast att följande är viktiga skullkrav:

Den aktör som får möjlighet att utveckla Strandenområdet åt Mora kommun ska kunna påvisa ett långsiktigt ägande, samt den kompetens och stabilitet som krävs för att kunna äga och genomföra projektet. Den slutliga fastighetsägaren ska anges och delta i processen.

-En maximal bashyra om 2000 kr per kvadratmeter LOA på av kommunen förhyrd yta (alla lokaler förutom kulturscen) och 2100 kr per kvadratmeter LOA på kulturscenen.

Kommunen avser att själv teckna elabonnemang och avfallsavtal. Resterande tillägg (förutom avfall och el) får max uppgå till totalt 200 kr per kvadratmeter LOA.

-20 årigt hyreskontrakt för de lokaler kommunen hyr

-Träbyggnadsstrategi Mora ska beaktas

- All byggnation ska värna siktlinjer mot Mora Kyrka från södra infarten till Mora

- Gestaltningsmässigt och arkitektoniskt hög nivå på alla byggnader.

Kommunen ser extra positivt på aktörer som vill vara närvarande i Mora och bidra till Moras utveckling. Det kan ske genom ytterligare förvärv av fastigheter eller vidareutveckling av egna redan ägda kvarter och fastigheter.

Affären villkoras av lagakraftvunnen detaljplan.

Kommunen förbehåller sig vidare rätten att, närhelst kommunen så önskar, avsluta denna process, utan att välja någon aktör.

Funktionsbeskrivning

Det finns funktionsbeskrivningar för lokalerna som kommunen ska hyra. Den erhålls i ett senare skede i samband med att dialog startar.

Förvärv av byggrätt

Priset kommer att vara fast och kommer inkludera sanering inom kvartersmark och infrastruktur och allmän platsmarkinvesteringar till tomtgräns.

Köparen belastas sedvanliga anslutningsavgifter.

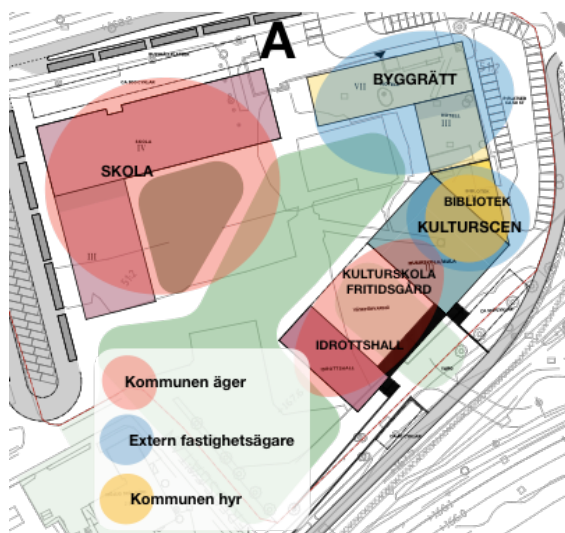
Mer beskrivning av olika affärer

Mora kommun ser framför sig två möjliga affärer, där kommunen äger en del av lokalerna i paket A och där en privat aktör äger alla lokalerna i paket B. Mora kommun vill pröva båda affärsmöjligheterna för att i ett senare skede ta ställning till vilken affär som är mest fördelaktig för kommunen.

Paket A

Kommunen uppför, äger och driver skola, idrottshall och lokaler för Kulturskola och Fritidsgård. Kommunen hyr bibliotek och kulturscen av privat fastighetsägare.

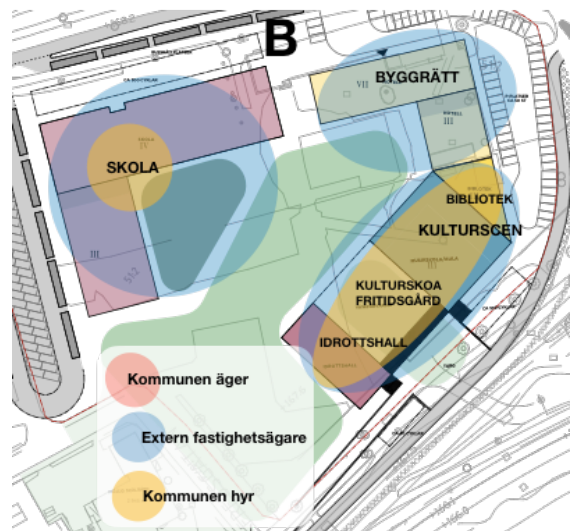
Privat fastighetsägare förvärvar byggrätten för egen utveckling.



Paket B

Kommunen hyr skola, idrottshall, lokaler för Kulturskola och Fritidsgård, kulturscen och bibliotek av privat fastighetsägare.

Privat fastighetsägare förvärvar byggrätten för egen utveckling.



Aktörer lämnar in intresse av att delta i en utveckling baserad på Paket A och/eller Paket B.

Layouterna enligt ovan är endast exempel på utformning och det står fastighetsägaren fritt att komma med annat förslag.

Aktören ska vara medveten om att det finns pågående politiska diskussioner om innehållet på området, bland annat bibliotekets etablering på området. Det kan därmed senare ske förändringar avseende innehållet.

I båda paketen är det kommunen som säljer den mark som ska utvecklas/ägas privat till den privata exploitören.

Affären villkoras av lagakraftvunnen detaljplan.

Preliminär tidplan

En preliminär tidplan visar att nybyggnationen kan starta kvartal 4 år 2022 och inflyttning skulle kunna starta kvartal 4 år 2024, under förutsättning att vi har en lagakraftvunnen detaljplan kvartal 3 år 2022.

Se nedan för preliminär tidplan för projektet.

	2020				2021				2022				2023				2024			
	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4
Intresseförfrågan går ut till marknaden																				
Förankring politik och tjänstemän																				
Dialogförfarande																				
Beslut om val av aktör och markförsäljning																				
Avtal tecknas med aktör																				
Projektering 5 mån																				
Upphandling entreprenaden 6 mån																				
Detaljplan																				
Fastighetsbildning																				
Trafikverkets ombyggnation GC port-Noretbron					april 2020-aug 2021															
Trafikverkets ombyggnation GC port-Fridhemsg.					april 2021-sept 2022															
Infrastruktur runt fastighet 4 mån																				
Produktion 24 mån																				
Inflytt skola/idrottshall																				

2 Prekvalificering – lämna in intresseanmälan

Prekvalificering

Prekvalificeringen inleds med att aktörer lämnar in intresse av att delta i affär baserad på Paket A och/eller Paket B.

Den aktör som får möjlighet att utveckla Strandenområdet åt Mora kommun ska kunna påvisa ambitioner av ett långsiktigt ägande, samt den kompetens och stabilitet som krävs för att kunna äga och genomföra projektet. Om det är en koalition av bolag som lämnar in intresseanmälan måste Ni uppge vilket bolag det är som är tänkt vara den slutliga fastighetsägaren samt vilket eller vilka bolag som kommer ansvara för projektutvecklingen.

Intresseanmälan ska innehålla följande:

- **Vilket paket** ni är intresserad av eller om ni är intresserad av att delta i en process för båda paketen.
- **Beskrivning av bolaget** eller koalitionen av företag som lämnar in intresseanmälan. Beskrivningen ska innehålla information om förvaltande/byggande/ projektutvecklare, ekonomisk styrka och kapacitet på respektive bolag. Samt information om hur kommer affären se ut och vem gör vad av parterna, inkluderat företagets organisation
- **Kontaktpersoner** och firmatecknare för bolagen som lämnar in intresse
- För intresse av paket A ses positivt på **referenser från ett bibliotek och en kulturscen** uppförda och/eller förvaltade av er som intressent. Om referenser från bibliotek och kulturscen inte finns behövs en referens från kulturlokaler uppförda och/eller förvaltade av er som intressent.
- För intresse av paket B krävs, förutom samma krav på referenser som paket A, även referenser av en **skola** uppförd och/eller förvaltd av er som intressent.
- För varje referensprojekt ska anges **kontaktuppgifter** till respektive nuvarande hyresgäst, namn, roll, epost och telefonnummer.
- Beskrivning av vad ni önskar uppföra på den **öppna byggrätten** samt en beskrivning av hur genomförbara Era planer är.
- Presentation av bolagets **kompetens inom projektutveckling mot offentliga beställare**.
- CV på ansvarig **projektutvecklare** för uppdraget.

Anmälan skickas till strandenområdet@mora.se senast den 1 juli 2020. Anmälan ska märkas med "Strandenområdet Mora".

Urval 1

Mora kommun granskar inlämnade intresseanmälningar och referensprojekt och därefter kallas aktören till kort intervju, som preliminärt sker i slutet av augusti 2020.

Den sammanvägda bedömningen av intresseanmälan och intervju med bäring på aktörens långsiktiga förmåga att äga och förvalta samhällsfastigheter i kombination av förmågan att för den öppna byggrätten hitta rätt ändamål, som utvecklar och stärker Mora och enligt vår bedömning även de facto kan realiserar, avgör om man går vidare.

Det är cirka tre till fem potentiella aktörer som går vidare till dialogprocessen som beräknas starta oktober 2020 och avslutas i februari/mars 2021 .

3 Dialogprocessen och urval 2

Dialogprocessen

Med respektive aktör sker parallella dialoger. I processen diskuteras utformning av kvarteret och dess byggnader, hyresavtalsvillkor, tidplan, organisation för projektutveckling och förvaltning.

Strandenområdet ska bli ett nytt fönster mot besökare vid södra infarten till Mora innehållande bättre förutsättningar för utbildning, kultur och idrott.

Syftet med dialogprocessen är att Mora kommun och Ni som intressenter får diskutera igenom förutsättningar, möjligheter och affär, skapa er kunskap om varandra och därigenom minska risken i projektet för både köpare och säljare.

Aktören får vid startmötet tillgång till:

- Funktionsbeskrivning för respektive kommunal verksamhet
- Särskilda krav
- Preliminär tidplan för dialogprocessen
- Utvärderingsparametrar
- Mer information om byggrättspris
- Kostnad och ansvar förknippade med detaljplan

Under processens gång sker fyra till sex dialogmöten, vid dessa tillfällen diskuteras funktionsbeskrivningar, hyresavtalets villkor, utformning av lokaler och situationsplanen, gränsdragningslistans innehåll, tidplaner, organisation för genomförande och drift samt organisation för förvaltning.

Vid varje avstämningsmöte ska aktören presentera utformning kopplat till en hyresnivå (under angiven maxhyra per kvm/LOA) .

Under dialogprocessen ansvarar respektive part för sina kostnader.

Urval 2

Dialogprocessen avslutas med att aktören skriftligt lämnar ett anbud på att förvärva fastigheten.

I anbudet ska följande ingå:

- ett utkast på hyresavtal för respektive kommunal verksamhet, inkluderat särskilda bestämmelser, gränsdragningslista, förutsättningar för indexering.
- ange vilken avkastningsnivå ni har på Ändring & Tilläggsbeställningar
- beskrivning av aktörens hållbarhetsambitioner med projektet och byggnaderna.
- en tidplan för projektet fram till inflyttning
- planritningar 1:100 på lokalerna och en situationsplan 1:100 innehållande utformning av skolgård och logistiska flöden.
- en beskrivning av projektorganisation och projektframdrift
- en beskrivning av förvaltningsorganisation

Mora kommun kommer att utvärdera respektive aktörs inkomna anbud, och välja ut en part för att vidareutveckla fastigheten med.

Utvald aktör kommer att teckna ett markanvisningsavtal, med utkast hyresavtal, utkast köpeavtal för marken, genomförandeavtal, funktionsbeskrivning och tidplan bilagt.

4 Förprojektering och Genomförandeavtal

Förprojektering

Aktören genomför en förprojektering i nära dialog med Mora kommun. Förprojekteringen bekostas av aktören.

Förprojekteringsens syfte är att tillsammans projektera en fastighet som är anpassad för de olika verksamheternas behov enligt funktionsbeskrivningarna. Förprojekteringen ska ligga till grund för genomförandeavtal och LOU upphandling av byggtreprenad.

Förprojekteringen ska innehålla:

- Typplan, entréplan, situationsplan och Gårdsutformning.
- Exteriört och interiöra beskrivningar samt illustrationer
- Elevation fasader
- Sektioner

Om parterna inte har samsyn under förprojekteringsskedet äger kommunen rätt att avsluta processen med vald aktör och istället gå vidare med aktör nummer två från dialogprocessen.

Genomförandeavtal

När förprojekteringen är avslutad tecknas ett genomförandeavtal. Detta innehåller bland annat:

- Genomförandefrågor som bland annat rör allmänplatsmark, kvartersmark, tidplan, tillträde, upphandling enligt LOU, kontaktpersoner, ändring och tillägg.
- Utkast hyresavtal med bilagor
- Funktionsbeskrivning för respektive verksamhet som kommunen vill förhyra
- Förprojekteringen
- Intresseanmälan
- Intresseförfrågan
- Köpeavtal för mark
- Överenskommelse om stadsbyggnadsfrågor som inte regleras i ny detaljplan

Slutligt genomförandeavtal och tilldelning beslutas av kommunen.

Övriga villkor

Mora kommun förbehåller sig rätten att, efter egen kompetens, bedöma aktörens ekonomiska styrka, förmåga att genomföra, förvaltningskapacitet och långsiktiga fastighetsägande, enligt ställda kriterier.

Mora kommun förväntar sig att varje aktör har en genomarbetad kalkyl inför varje möte som tar hänsyn till ändringar.

Hyresavtalen som kommunen ska teckna villkoras av beslut i för- och grundskolenämnden respektive kultur- och fritidsnämnden.

Markförsäljningen är villkorad av beslut i kommunstyrelse samt kommunfullmäktige.

Försäljningen är villkorad av lagakraftvunnen detaljplan för ändamålet. Intressenten förbinder sig att följa lagakraftvunnen detaljplan.

Kommunen förbehåller sig vidare rätten att, närhelst kommunen så önskar, avsluta detta dialogförfarande, utan att välja någon aktör.

Kontakt och frågor

Länkar till de handlingar och information kring fastighetsförsäljningen finns på Mora kommuns webbplats:
<https://mora.se>

Alla kontakter och frågor som berör processen kring denna intresseförfrågan skickas till epost: strandenomradet@mora.se

Frågor och svar av allmänt intresse kommer att publiceras på webbplatsen.

Varje intressent som deltar i processen ska hålla sig uppdaterad med information som uppdateras på webbplatsen.

5 Upphandling av byggtreprenad enligt LOU

Fastighetsägaren behöver för den här fastigheten

upphandla nyproduktionen som ingår i hyresavtalet för Mora kommun, enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU). Det har sin grund i att lokaler som produceras för kommun, landsting eller staten alltid ska upphandlas i konkurrens enligt LOU. Detta för att ta tillvara på offentliga medel enligt de fem grundläggande principerna:

- Likabehandling
- Transparens
- Proportionalitet
- Ömsesidigt erkännande
- Ej diskriminerande

Mora kommun kommer att hjälpa fastighetsägaren att genomföra upphandlingen av nyproduktionen genom att i samarbete med fastighetsägaren:

- ge råd om hur man kan utforma upphandlingsstrategi
- identifiera handlingar som bör ingå i förfrågningsunderlag
- utarbeta upphandlingsföreskrifter
- belysa aspekter för andra föreskrifter i förfrågningsunder, så LOU:s principer följs
- genomföra upphandlingen genom att upprätta annons
- annonsera, bevaka och svara på eventuella frågor under anbudstid
- genomföra anbudsöppning
- utvärdera anbud, upprätta tilldelningsbeslut
- offentliggöra tilldelningsbeslut
- hantera eventuell överprövning och upprätta kontraktshandlingar.

Upphandlingen utformas av fastighetsägaren men genomförs formellt av Mora kommun i egenskap av upphandlande myndighet. När upphandlingsprocessen är klar tecknas kontrakt

för genomförande av entreprenaden där fastighetsägaren är avtalspart.

Anledningen till förfarandet är till nytta för både fastighetsägaren och Mora kommun genom att upphandlingssystem inte behöver köpas av fastighetsägaren, upphandlingen blir säkerställd enligt LOU och det finns en formell "upphandlande myndighet" vid eventuell överprövning.

Upphandlingsfunktionen bör engageras i ett tidigt projekteringskedje för att utifrån tänkt omfattning, tider och entreprenadprinciper vara med och föreslå upphandlingsstrategi. När sedan projekteringen pågår är upphandlingsfunktionen med och upprättar upphandlingsföreskrifter i samråd med fastighetsägaren och granskar hela förfrågningsunderlaget utifrån LOU:s aspekter innan annonsering.

Projektering inklusive eventuella beslut om anskaffning fram till annonsering bör man räkna med tar 4-6 månader. Arbetet därefter i upphandlingen bör man räkna med tar 2-3 månader innan kontrakt kan tecknas. Det beror bl.a på att LOU reglerar minimitider för anbudstid och avtalsparr.

Avseende byggnation av den öppna byggrätten, under förutsättning att det inte blir en offentlig hyresgäst, behöver den byggtreprenaden **inte** LOU upphandlas.