

Wättinge Etapp 1

Utvärdering av markanvisningstävling

2018-02-05

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
1.1	Tävlingsförfarandet.....	3
1.2	Utvärdering	3
2	Utvärdering	4
2.1	Anbudsgivare 1 – JM AB.....	5
2.2	Anbudsgivare 2 – HSB Bostad AB	7
2.3	Anbudsgivare 3 – Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	9
2.4	Anbudsgivare 4 – Sveafastigheter Utveckling AB	11
3	Ekonomi	14
3.1	Utvärdering ekonomi	14
4	Sammanvägd bedömning	14

1 Sammanfattning

1.1 Tävlingsförfarandet

Tyresö kommun har under hösten 2017 bjudit in till en markanvisningstävling för uppförande av bostäder för den första etappen i Wättinge. Kommunens intentioner för utformning av bebyggelsen har redovisats i tävlingsprogrammet för Wättinge samt i kvalitetsprogrammen för området. Tävlingen har omfattat två delområden, område 1A och 1B.

En tjänstemannagrupp har utvärderat samtliga inkomna förslag. Denna grupp har bestått av följande personer:

Pia Björnhård	Projektledare
Elin Elfström	Planarkitekt
My Lundblad Wistedt	Arkitekt
Siri Edling	Arkitekt (Alma arkitekter)
Hanna Wikström	Bygglov, arkitekt
Anna Gustafsson	Exploateringsingenjör
Emma Shepherdson	Social hållbarhet
Johanna Ronnheden	Landskapsarkitekt

Därtill har de tävlande bjudits in för att kortfattat presentera sina förslag för utvärderingsgruppen samt för representanter från kommunledningen.

Vid utvärdering av förslagen har hänsyn tagits till ska-krav samt utpekade utvärderingskriterier. Tävlingen har avsett såväl priset på marken som bebyggelsens utformning. Prisangivelser har dock inte varit kända för utvärderingsgruppen innan dess att övriga parametrar i anbudet värderats.

Lägsta pris i markanvisningstävlingen är 5 000 kr/kvm BTA ovan mark. Alla inlämnade anbud har lämnat prisanbud som överstiger det lägsta priset på 5 000 kr/kvm BTA ovan mark. I utvärderingen har kommunen tagit hänsyn till olika ekonomiska aspekter. Dels vad prisangivelsen per kvm BTA ovan mark är i anbudet och dels för vad den totala bebyggelsen ger i intäkter då den totala intäkten är beroende av antalet föreslagna kvm BTA ovan mark.

1.2 Utvärdering

Vid utvärderingen av tävlingsförslagen har hänsyn tagits till att exploatören klarar de formella kraven som bland annat innefattar:

- Dokumenterad erfarenhet
- Ekonomisk kapacitet
- Teknisk beskrivning

Därefter har en genomgång av tävlingens ska-krav bedömts. Dessa innefattar bland annat följande:

- Gestaltning
- Gata, trafik, parkering
- Utemiljö

Förslagen har sedan utvärderats av en jury rörande följande områden:

- Social hållbarhet
- Ekologisk hållbarhet
- Bebyggelsen
- Gestaltning
- Parkering och mobilitetslösningar

Utvärderingen har gjorts med avseende på ledorden för Wättinge: hållbart, mänskligt och aktivt. I kapitel 2 redovisas respektive anbudsgivares förslag och utvärderingsgruppens bedömning mer utförligt.

2 Utvärdering

Tävlingsanbud har endast inkommit för område 1A. Nedan görs en summering av utvärderingen från anbudsgivarnas respektive förslag.

Anbudsgivare område 1A	Antal lägenheter	Total kvm BTA
JM AB	119	12 940 kvm
HSB Bostad AB	89	8 191 kvm
Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	100	9 058 kvm
Sveafastigheter Utveckling AB	155	12 310 kvm

Alla inlämnade tävlingsbidrag har på det stora hela förhållit sig till tävlingsprogrammets ska-krav. Gemensamt för alla inlämnade tävlingsbidrag är att de tagit hänsyn till social och ekologisk hållbarhet genom en aktiv gårdsmiljö på kvarteret med bland annat lekplats, odlingsmöjligheter och olika typer av mötesplatser på bostadsgården. Alla bidrag har även föreslagit sedumtak och fördröjningsåtgärder för dagvatten. I alla tävlingsförslag finns mobilitetslösningar som bilpool och cykelverkstad i syfte att minska bilbehovet.

I följande kapitel redovisas varje tävlingsbidrag i korthet med de styrkor och svagheter som utvärderingen resulterat i.

2.1 Anbudsgivare 1 – JM AB



Farmarstigen vy från sydöst (JM)

Allmänt:

JM AB har lämnat anbud på område 1A. Förslaget möjliggör för 119 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler. Kvarteret är uppdelat i tre huskroppar där bebyggelsen ligger främst mot gata och trappgränd, med en gård mot söder. Längs Granängsringen ligger bebyggelsen mot gatan med en tydlig sockelvåning och skapar därmed en stadsmässighet i gaturummet norr om kvarteret. Våningshöjden är 6 våningar längs Granängsringen med indragna terrasser som tar ner skalan till 4 våningar i gatans nedåtgående lutning. Fasaderna utförs i tegel i ljusa, varma kulörer.

Entrén till kvarterets västra sida markeras med en mindre torgyta och ett punkthus i mörkare ton, där våningsantalet går upp till 8 våningar, med motivering att möta höjden på Granängsringens bebyggelse.

Plus:

Bebyggelsen återspeglar hög klass med kvalitativa materialval. Tävlingsförslaget redovisar en bra variation i lägenhetsstorlekar på våningsplanen och genomarbetade planlösningar i lägenheterna.

Bottenvåningen längs Granängsringen bidrar till en stadsmässighet i gaturummet med en tydlig entré till Wättinge i det västra hörnet. Bottenvåningen i det sydvästra hörnet och sydöstra hörnet bidrar till en mer stadsmässig gatumiljö för Farmarstigen.

Trappgränden är väl genomarbetad och ger platsen liv och aktivitet med flera funktioner som entré, uteplatser, sittgradänger och terrassering med grönska som också fungerar som kvarterets dagvattenfördröjning. Tävlingsförslaget redovisar att den befintliga naturmarken mot Farmarstigen behålls så långt det är möjligt och skapar ett grönt gaturum söder om kvarteret.



Granängsringen, fasad mot norr (JM)

Minus:

Tävlingsförslaget klarar de flesta ska-kraven som ställts i tävlingsprogrammet. Dock saknas en stor andel parkeringsplatser i förslaget. Föreslagen bebyggelse mot Farmarstigen förhåller sig inte till våningsantalet i tävlingsprogrammet. Huskropparna mot Farmarstigen är 8 respektive 7 våningar.

Mot Granängsringen upplevs bebyggelsen massiv. Våningsantalet är 6 våningar med en indragen fasad längs delar av huskroppen. Trots det indragna fasadlivet uppfattas taknivån längs Granängsringen som homogen och utvärderingsjuryn anser därför att förslaget i sin skala inte lyckas möta den kommande radhusbebyggelsen på ett tillfredsställande sätt och skapa den varierade bebyggelse som efterfrågats.

Gården i kvarteret är upphöjd vilket försämrar tillgängligheten och siktlinjerna. Detta motverkar tanken om inbjudande och informella smitvägar genom området.

Sammanfattning:

Tävlingsförslaget är väl genomarbetat och håller en hög klass när det kommer till fasadmateriäl. Utvärderingsgruppen tycker dock att anpassningen till platsen och dess kuperade topografi inte är lika väl genomarbetad. Projektet upplevs jämnhögt, trots att bidraget beskrivs ha varierade våningshöjder i texten.

2.2 Anbudsgivare 2 – HSB Bostad AB



Farmarstigen, vy från sydväst (HSB)

Allmänt:

HSB Bostad AB har lämnat anbud på område 1A. Förslaget möjliggör för 89 bostadsrättslägenheter och 1 lokal för bostadsrättsföreningen. Bebyggelsen är uppdelad i tre huskroppar som markerar hörnen i den triangulära fastigheten. Hushöjderna har varierande terrasserade volymer, från 4-6 våningar, som bryter ner byggnaderna och skapar en mänsklig skala. Bebyggelsen har putsade fasader i ockrafärgade kulörer och en sockel i granit. I väster placeras ett inbjudande torg.

Plus:

Föreslagen bebyggelse har väl avvägda volymer som anpassats till omgivningen. Bebyggelsen har en mänsklig skala med en tilltalande variation av hushöjderna. Förslaget arbetar med gedigna material, en medveten volymbearbetning och sammanhållen gestaltning. Kvarteret har fina släpp mellan byggnaderna vilket ger en mycket bra kontakt mellan kvarterets innergård och omgivningen. Detta bidrar till god orienterbarhet och bra siktlinjer. Kvarteret har inbjudande smitvägar genom bostadsområdet.

Trappgränden är väl genomarbetad och ger platsen liv och aktivitet med funktioner som odlingslotter, sittplatser och uteplatser. Trappgränden upplevs öppen och inbjudande eftersom bostadsgården öppnar sig välkomnande mot trappgränden. Torget i det sydvästra hörnet är inbjudande och bidrar väl till sociala möten.



Farmarstigen, vy från sydöst (HSB)

Minus:

I tävlingsprogrammet beskrivs de nya kvarteren bidra till en ny stadsmässig bebyggelse. Utvärderingsjuryn tycker att förslaget brister i denna analys. Tävlingsförslaget brister i utformning av sockelvåning längs Granängsringen, vilket medför att gatan saknar liv och stadsmässighet. Bebyggelsen bildar inte ett tydligt kvarter utan upplevs mer som tre stycken fristående huskroppar. Längs Farmarstigen är bottenvåningen mer öppen men betongväggen i mitten av kvarterets södra sida motverkar känslan av en aktiv och stadsmässig gatumiljö.

Förslaget brister med hänsyn till trafikhierarkin. Majoriteten av de väderskyddade cykelplatserna ligger inte lättillgängliga, utan är placerade i förrådsutrymmen på garageplan. I tävlingsförslaget saknas innovativa lösningar som uppmuntrar till ett minskat bilinnehav.

Tävlingsförslaget har även en knapphändig variation i fasadutformning. Variationen består av att de tre byggnaderna ges en individuell kulör. Förslaget känns inte genomförbart i sin nuvarande form då bland annat trapphus inte är tillgängligt och lägenheter både är trånga och samtidigt har outnyttjade ytor.

Sammanfattning:

Tävlingsbidraget har en balanserad och relativt lågmäld volymbearbetning som är väl anpassad till den kuperade topografin på platsen. Det lever dock inte upp till dem mål som beskrivits i planprogram om att den här delen av Wättinge skall utvecklas till en levande stadsdel med variation av bostäder och med plats för verksamheter.

2.3 Anbudsgivare 3 – Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB



Vy över område 1A (Wästbygg)

Allmänt:

Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB har lämnat anbud på område 1A. Förslaget möjliggör för 100 bostadsrättslägenheter och 3-4 lokaler. Kvarteret är uppdelat i tre huskroppar i 5-6 våningar, där bebyggelsen främst ligger mot Granängsringen och trappgränden, med en gård mot söder.

Huskropparna har ett gemensamt formspråk och fasadmaterial, i en sammanhållen volym med variation i taklandskapet. Fasaderna utgörs av tegel mot gatan och träpanel mot gården. Variationen i huskropparna skapas genom olika balkonglösningar och fönstersättningar.

Plus:

Tävlingsförslaget är identitetsskapande och stadsmässigt. Det bidrar till en levande gatumiljö genom lokaler i alla hörnlägen och en aktiv bottenvåning.

Tävlingsförslaget har bra åtgärder för att främja både ekologisk och social hållbarhet. Kvarteret har en mycket bra lägenhetsfördelning vilket bidrar till en blandning av människor. Kreativa strategier lyfts fram i förslaget för att bygga ett socialt hållbart stadskvarter. Detta innefattar bland annat takterrasser, en variation av mötesplatser som utegym på gården, soft infrastructure som nudging, en app och digital kvarterskalender för exempelvis samåkning.

Förslaget tar mycket bra hänsyn till trafikhierarkin och redovisar bra åtgärder för att minimera behov av bil med bland annat generösa, uppglasade cykelrum i anslutning till entréerna och SL-accesskort.



Granängsringen, vy från nordost (Wästbygg)

Minus:

De svagheter som finns i tävlingsförslaget är att det saknar kopplingar till omgivningen. Det saknas smitvägar genom kvarteret och platsbildningar mot gatan. Farmarstigen upplevs inte inbjudande utan får mer karaktären av en otrygg baksida. Garagenedfarten stärker denna känsla.

Bebyggelsen är relativt massiv mot Granängsringen och de kommande radhusen längs Granängsringen. Våningsantalet här är 6 våningar där endast takfoten varierar i höjd. Utvärderingsgruppen ser även brister i balkong- och fönstersättning, men framförallt ett behov av en bättre volymbearbetning.

Utvärderingsgruppen ställer sig undrande till en möjlig modulbyggeslösning då detta skulle kräva en omfattande omritning av planlösningar och lägenhetsuppdelning.

Sammanfattning:

Förslaget är mycket väl genomarbetat gällande åtgärder för social och ekologisk hållbarhet samt mobility management, men brister i dess anpassning till platsen utifrån det mänskliga perspektivet. Variationen i kvarteret sker huvudsakligen i taket och takfotslinjen. Förslaget upplevs dock som massivt och inte tillräckligt varierat för att skapa en mänsklig och levande miljö.

2.4 Anbudsgivare 4 – Sveafastigheter Utveckling AB



Vy över område 1A (Sveafastigheter)

Allmänt:

Sveafastigheter Utveckling AB har lämnat anbud på område 1A. Förslaget möjliggör för 155 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler för verksamheter och en gemensamhetslokal. Därutöver finns 11 flexibla lokaler som med tiden kan omvandlas från etagelägenhet till lokal om behovet ökar. Deras entréer är placerade mot Granängsringen och Farmarstigen vilket bidrar till en aktivt och stadsmässigt gaturum runt hela kvarteret.

Bebyggelsen utgörs av två huskroppar i 3-7 våningar som omsluter hela kvarteret. Gaturummen är tydliga och byggnaderna har en varierande och trivsamt skala som kan relateras till den mänskliga skalan. Kvarterets hörn har fått en utpräglad gestaltning.

Plus:

I tävlingsförslaget har man gjort en mycket bra analys av kvarteret. Föreslagen bebyggelse är väl anpassad till topografin och till befintlig bebyggelse.

Bebyggelsen har en intressant variation i takhöjd och utformning, med tydligt markerade hörn i kvarteret. Förslaget är identitetsskapande och urbant, med hög arkitektonisk kvalitet.

Förslaget är mycket väl genomarbetat gällande sockelvåningen och detaljer. Bland annat den brutna vinkeln vid torget ger en mycket positiv effekt för platsen. Även den visuella och fysiska kopplingen upp mot gården och trappterrassen är väl utformad och uppvisar en god balans mellan det privata och offentliga. Den tänkta förgårdsmarken framför de flexibla lokalerna mot Granängsringen och Farmarstigen skapar en bra buffertzona mellan den privata lägenheten och gatan. Vid en eventuell omvandling till lokaler längs gatan skapas en möjlighet till sittplatser och skyltning för kommande verksamheter.

Tävlingsförslaget förhåller sig väl till hållbarhet, både ekologisk och social hållbarhet. Aktiva bottenvåningar skapar en trygg och välkomnande miljö med

många entréer mot gata. Bebyggelsen längs Farmarstigen skapar en levande gatumiljö på ett naturligt sätt.

Flexibiliteten i bottenvåningen med de många entréer till etagelägenheter eller lokaler beroende på behov skapar ett trivsamt gaturum över tid. Möjligheten för att komplettera med en mindre andel hyresrätter i kvarteret ger även det ett mervärde utifrån hållbarhet.

Programmeringen av bostadsgården är genomtänkt och skapar förutsättningar för olika aktiviteter och gemenskap mellan de boende, där soltrappan med dess olika funktioner ses som en särskild kvalitet. Dock är det viktigt att lösa vegetationsfrågan och hur man får till en rumslighet i trappan och på terrassen.

Förslaget tar hänsyn till trafikhierarkin och redovisar bra åtgärder för att minimera behov av bil.



Farmarstigen, vy från sydväst (Sveafastigheter)

Minus:

De svagheter som finns i förslaget är en mycket ensidig lägenhetsfördelning i den lägre bebyggelsen mot Farmarstigen. Utvärderingsgruppen ser en risk att bebyggelsen mot Farmarstigen inte klarar de gällande bullerkraven, och ser därför ett behov av att förslaget utvecklas vidare för att bättre tillgodose detta. Ytterligare bearbetning av förgårdsmark med fokus på att minska insyn och otrygghet för boende i bottenplan är viktig.

Bebyggelsen mot trappgränden består av en lång, sluten fasad med en mindre portik. Längs trappgränden finns dock lokaler och runt portiken finns lokaler med mycket fönster som motverkar risk för känsla av otrygghet där.

Förslaget kan med fördel vidareutvecklas för att ytterligare främja barnens lekmiljöer på bostadsgården.

Sammanfattning:

Tävlingsförslaget har med hjälp av sin platsanalys redovisat ett mycket genomarbetat förslag som förhåller sig väldigt bra till platsen och den kuperade topografin som utmärker den här delen av Wättinge. Förslaget håller en hög arkitektonisk kvalitet i både volymbearbetning och fasadmaterial och anpassar sig både till befintlig bebyggelse samt bidrar med något nytt till den här platsen. Det är ett identitetsskapande projekt som kommer att bidra till en levande stadsmiljö med tydlighet och kvalitet.

3 Ekonomi

Kostnader som genomförandet av området medför ska bekostas av intäkter från projektet. Intäkter kommer genom markanvisningar av kommunal mark vilket är en av anledningarna till att kommunen valt att sätta ett lägsta pris för denna markanvisningstävling.

3.1 Utvärdering ekonomi

I markanvisningstävlingen finns ett lägsta pris på 5 000 kr/kvm BTA ovan mark att ta hänsyn. Samtliga inlämnade anbud uppfyller lägsta pris.

	Område 1A
<i>Högsta pris per kvm BTA ovan mark</i>	Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB
	Sveafastigheter Utveckling AB
	HSB Bostad AB
<i>Lägsta pris per kvm BTA ovan mark</i>	JM AB

I tabellen nedan redovisas de olika anbudsgivarnas pris för område 1A med hänsyn till föreslagen BTA ovan mark.

Anbudsgivare	Område 1A
Bidrag 1, JM AB	50 904 000 kr
Bidrag 2, HSB Bostad AB	32 232 000 kr
Bidrag 3, Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	41 748 160 kr
Bidrag 4, Sveafastigheter Utveckling AB	54 778 500 kr

4 Sammanvägd bedömning

Utifrån ska-krav och utvärderingskriterier föreslår utvärderingsgruppen följande vinnare:

Placering	Område 1A
1	Sveafastigheter Utveckling AB

Förslaget har de högsta kvaliteterna i förhållande till utvärderingskriterierna i tävlingsprogrammet. Sveafastigheter Utveckling AB bedöms ha det mest genomarbetade förslaget och det finns inga utvärderingskriterier som inte har beaktats. Tävlingsförslaget är även det förslag som innebär de högsta intäkterna för kvarteret.