



Bil 1

Tjänsteutlåtande
Styrelsen
Ärende 10
Dnr

Sid. 1 (5)

2012-11-13

Handläggare: Stina Karlemyr

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Utredningsbeslut avseende nybyggnad av äldreboende i kv Hjorthagen 1:3, Norra Djurgårdsstaden

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Projektdirektivet godkänns.
2. VD ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för nybyggnad av äldreboende i kv. Hjorthagen 1:3, Norra Djurgårdsstaden och återkomma med förslag till inriktningsbeslut.
3. VD medges att disponera 4 mnkr för utgifter fram till kommunfullmäktiges inriktningsbeslut.
4. Beslutet anmäls till Östermalms stadsdelsnämnd, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt koncernstyrelsen.

Anders Nordstrand
VD

Bakgrund

Enligt stadens riktlinjer för styrning och uppföljning av större investeringsprojekt ska beslut avseende investeringar över 300

mnkr fattas av kommunfullmäktige och det finns också en projektstyrningsmodell som ska användas inom kommunkoncernen.

Koncernstyrelsen beslöt härutöver 2012-10-16 om en anpassning av stadens projektstyrningsmetod till bolagens verksamhet och kommunfullmäktige ska i samband med behandling av tertialrapport 2 besluta i frågan.

Projektstyrningsmetoden är uppdelad i fem faser: Initiera, utreda, planera, genomföra och avsluta. Till detta är följande beslut kopplade:

- Utredningsbeslut som fattas av bolagsstyrelsen
- Inriktningsbeslut
- Genomförandebeslut
- Slutredovisning

De tre sista besluten fattas av bolagsstyrelsen för att sedan gå via ett koncernstyrelsebeslut för slutligt avgörande i kommunfullmäktige.

Föreliggande ärende behandlar det utredningsbeslut som måste fattas av Micasa Fastigheters styrelse i enlighet med vad som anförts ovan avseende nybyggnad av äldreboende i kvarteret Hjorthagen 1:3, Norra Djurgårdsstaden då detta projekt faller inom ramen för hanteringen av stora projekt som överskrider en investering om 300 mnkr.

Ärendet

I miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden, ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden, planerar Micasa Fastigheter på uppdrag av Östermalms stadsdelsförvaltning att bygga ett vård- samt senior/trygghetsboende. Bolaget har erhållit en markanvisning, Hjorthagen 1:3 som ligger inom delområdet Brofästet. Det nya äldreboendet om 130-150 lägenheter ska utformas utifrån att befolkningen lever allt längre och att behovet

av särskilt boende kommer senare i livet och omfattar en kortare period.

Micasa Fastigheters styrelse har 2012-04-19 behandlat en anmälan av inriktningsbeslut i Östermalms stadsdelsnämnd om uppförande av vård- och omsorgsboende i kvarteret Brofästet och 2012-10-23 behandlat anmälan av exploateringskontorets tjänsteutlåtande avseende markanvisning i kv. Brofästet. (Se bilaga 1 och 2).

Mål och syfte

Det övergripande målet är att Micasa Fastigheters nybyggnad, fastigheten Hjorthagen 1:3, ska utgöra ett gott exempel på framtidens äldreboende samt byggas och förvaltas för ett hållbart boende.

Utredningsorganisation

Beställare- Östermalms Stadsdelsförvaltning.

Projektägare-Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Projektledare- Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Projektdirektiv

Ett projektdirektiv följer ärendet från start och kommer successivt att uppdateras under projektets gång.

Tidplan

Utredningsfasen beräknas pågå mellan november 2012 till april 2013. Ett inriktningsbeslut planeras till augusti 2013. Nybyggnad planeras att starta 2016 och inflyttning planeras ske under 2018.

Arkitekttävling

För att uppmärksamma Stockholms stads höga ambitioner för äldres boende samt de höga kraven på hållbart byggande inom Norra Djurgårdsstaden utlyser Micasa Fastigheter en projekttävling som kommer att vara öppen för internationella deltagare. Målsättningen är att genom tävlingsförfarandet pröva olika möjligheter och handla upp den vinnande arkitekten för hela projektets uppdrag.

Ekonomi

Projektet uppskattas falla inom ramen för stora projekt; dvs med en investeringsutgift överstigande 300 mnkr. Utredningskostnaden som belastar Micasa Fastigheters investeringsbudget för projektet uppskattas till totalt 4 mnkr exklusive moms.

Riskbedömning

Följande risker har identifierats

- Projekttävlingen överklagas.
- Utökad markrening krävs.
- Garage under hela fastigheten blir ett krav från staden.
- Samordningen med övriga byggherrar inom detaljplanen leder till förseningar.

Kommunikation

Projektet utser Micasa Fastigheter som kommunikationsansvarig.

Rapportering

Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt.

Micasa Fastigheters förslag

Micasa Fastigheter föreslår i detta ärende att det bilagda projektdirektivet (bilaga 3) för nybyggnad av äldreboende i kvarteret Hjorthagen 1:3 godkänns samt att VD ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för nybyggnad av äldreboende i kv. Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden och återkomma med förslag till inriktningsbeslut. Härutöver föreslås att VD medges disponera 4 mnkr för utgifter fram till kommunfullmäktiges inriktningsbeslut.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande beslut i styrelsen 2012-04-19
2. Tjänsteutlåtande beslut i styrelsen 2012-10-23
3. Projektdirektiv daterat 2012-10-30



PROJEKTDIREKTIV – Nybyggnad äldreboende i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen 1:3

Författare:	Cecilia Sjölund Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Version:	2012-10-31

INNEHÅLL

Introduktion	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Projektbakgrund.....	4
BESKRIVNING AV PROJEKTET/AVGRÄNSNINGAR.....	4
Mål & Syfte.....	5
Övergripande mål och effektmål.....	5
Förutsättningar för att nå målen.....	5
Geografiskt område.....	5
Utredningsorganisation	7
Tidsåtgång	7
Ekonomi.....	7
Utredningsutgifter	8
Risk	8
Projektrisker	8
Kommunikation	8
Rapportering.....	9

PROJEKTBAKGRUND

Miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Husarviken i norr, över hamnområdet, till Loudden i söder och är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Totalt planeras för 10 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser som ska kombineras med en modern hamn och annan strategisk infrastruktur som Spårväg City.

Micasa har tilldelats mark, Hjorthagen 1:3, i Norra Djurgårdsstaden och avser att där uppföra en fastighet för äldreboende

För att uppmärksamma Stockholms Stads höga ambitioner för äldres boende samt de höga kraven på hållbart byggande inom Norra Djurgårdsstaden utlyser Micasa en projekttävling som kommer att vara öppen för internationella deltagare. Målsättningen är att genom tävlingsförfarande pröva olika möjligheter och handla upp den vinnande arkitekten för hela projektets uppdrag.

Befolkningen lever allt längre och håller sig allt friskare allt längre upp i åldrarna. Behovet av särskilt boende kommer senare i livet och omfattar en kortare period. Detta påverkar utformningen av morgondagens äldreboende.

Ett framtida boende måste vara flexibelt. Dvs det måste vara möjligt att utan allt för stora kostnader konvertera boendet till annan verksamhet eller att kunna dela boendet i mindre enheter om efterfrågan minskar eller behoven ändras.

BESKRIVNING AV PROJEKTET/AVGRÄNSNINGAR

Bolaget har tilldelats mark i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen 1:3, som ligger inom delområdet Brofästet. Micasa avser att uppföra en fastighet innehållande ca 130-150 äldreboenden.

MÅL & SYFTE

Övergripande mål och effektmål

Det övergripande målet är att Micasa fastighet Hjorthagen 1:3 ska utgöra ett gott exempel på framtidens äldreboende samt byggas och förvaltas för ett hållbart byggande. Höga mål har satts från Staden på fastigheterna som byggs i Norra Djurgårdsstaden. Målsättningarna gäller:

- Energiförbrukning
- Grönytefaktor
- Avfallshantering
- Tillgänglighet
- Utformning av fastigheter och landskapsarkitektur.
- Buller
- Dagvattenhantering.

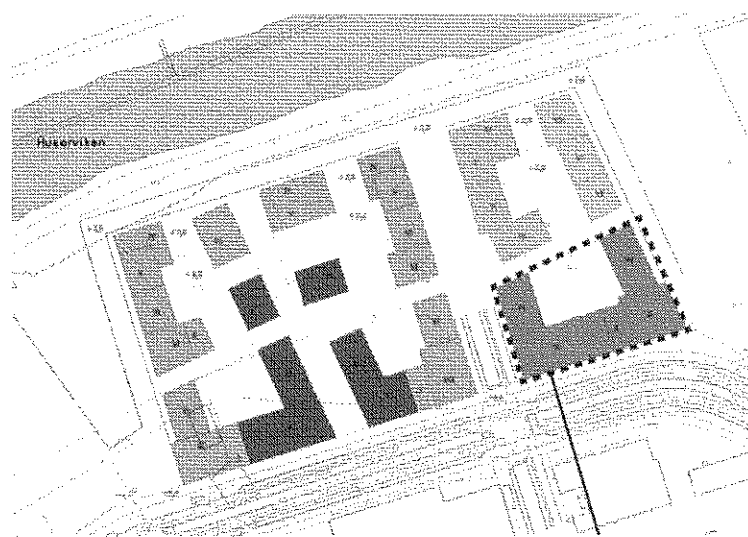
Förutsättningar för att nå målen

- En projekttävling gör att flera olika lösningar provas för dispositionen och utformningen av fastigheten.
- Erfarenheter fångas upp från fokusgrupper i seminarier rörande frågeställningar kring tillgänglighet, demens, måltidens betydelse mm.

För stadsutvecklingsområdet Beskriv nu kända förutsättningar för att målen ska kunna uppfyllas. >

Geografiskt område

Fastigheten Hjorthagen 1:3 är belägen inom delområde Brofästet i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden.



Fastigheten

UTREDNINGSORGANISATION

- Beställare –Östermalms Stadsdelsförvaltning.
- Projektägare-Micasa Fastigheter i Stockholm AB
- Projektledare- Micasa Fastigheter i Stockholm AB
- Micasa ingår i den byggherregrupp, som tillsammans ska ta fram en gemensam detaljplan under ledning av Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret.
- Representanter från Östermalms Stadsdelsförvaltning och Micasa Fastigheter har bildat en styrgrupp för att hantera besluten i projektet. Styrgruppen träffas ca var tredje vecka.

TIDSÅTGÅNG

Utredningsfasen beräknas pågå till mellan aug 2012-nov till april 2013. Underlag till utredningsbeslut förväntas vara färdigställt nov 2012. Underlag till inriktningsbeslut beräknas vara färdigställt aug 2013 efter det att projekttävlingen är avgjord och förslaget är omarbetat för samrådshandlingar och en första kalkyl är utförd.

EKONOMI

Projektet uppskattas att överstiga klassificeringen som ett mycket stort projekt; dvs med en investeringsutgift överstigande 300 Mnkr.

Baserat på historiskt likande projekt kan investeringsutgifterna grovt bedömas till ca 350 Mnkr inkl moms. Några investeringsinkomster förväntas inte uppstå.

Möjlighet till extern finansiering av eventuella innovationer ska undersökas, t ex bidrag från Vinnova.

- | | |
|-------------------------|----------|
| • Investeringsutgifter | 350 Mnkr |
| • Investeringsinkomster | 0 |

- Driftkostnadskonsekvenser Ej beräknat
- Påverkan på andra nämnder/bolag Ej beräknat
- Hyresintäkter Ej beräknat
- Möjlighet till extern finansiering Ej beräknat

.>

Utredningsutgifter

Utredningsutgifterna som belastar Micasa Fastigheters investeringsbudget för projektet uppskattas till totalt 4 Mnkr fördelade enligt nedan. Utgifterna fördelas enligt nedan:

- 500 000 kr 2012 för igångsättning av projekttävling och anlitande av konsultgrupper.
- 3 000 000 kr för priser och kostnader för juryarbete mm för projekttävling 2013.
- 500 000 kr 2013 kostnader för arbete med detaljplaner mm i samrådsskedet 2013.

RISK

Projektrisker

Projektet kan i detta inledande skede identifiera följande projektrisker:

- Om projekttävlings beslut överklagas i något skede; prekvalificeringsurvalet eller tävlingsresultatet.
- Staden markrenar området i den omfattning som står beskrivet i bilaga 2 till markanvisningsavtalet. Vid ytterligare behov av efterbehandlingsåtgärder av marken för att kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen, bekostar Staden endast provtagningar och utredningar. Kostnaden för ev ytterligare markrening kommer då att belasta projektet.
- Om Staden kommer att kräva att garage byggs under hela fastigheten påverkar det projektets budget.
- Samordning krävs med Stadens, kringliggande byggherrars entreprenadarbeten för grundläggning och projektets entreprenör för grundarbeten, vilket gör att delar av tidplanen är svårbedömd.
-

KOMMUNIKATION

Projektet utser Micasa Fastigheter som kommunikationsansvarig med rollen att svara på frågor angående projektet fram till dess att en kommunikationsplan är upprättad.

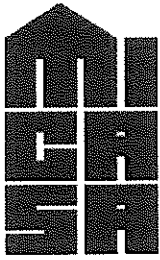
Följande intressegrupper förväntas påverkas av projektet:

- Interna intressenter - Stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret, Östermalms Stadsdelsförvaltning.
- Externa intressenter - Kringliggande byggherrar m fl

RAPPORTERING

Detta projektdirektiv har upprättats enligt direktiv från stadsledningskontoret och i samråd med Östermalms Stadsdelsförvaltning.

Detta projektdirektiv ska utgöra underlag för utredningsbeslut och att om detta projektdirektiv godkänns ska projektet utredas vidare inför ett inriktningsbeslut. Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt.



Framtidens äldreboende i Norra Djurgårdsstaden

Tävlingsprogram för projekttävling 2012-12-03

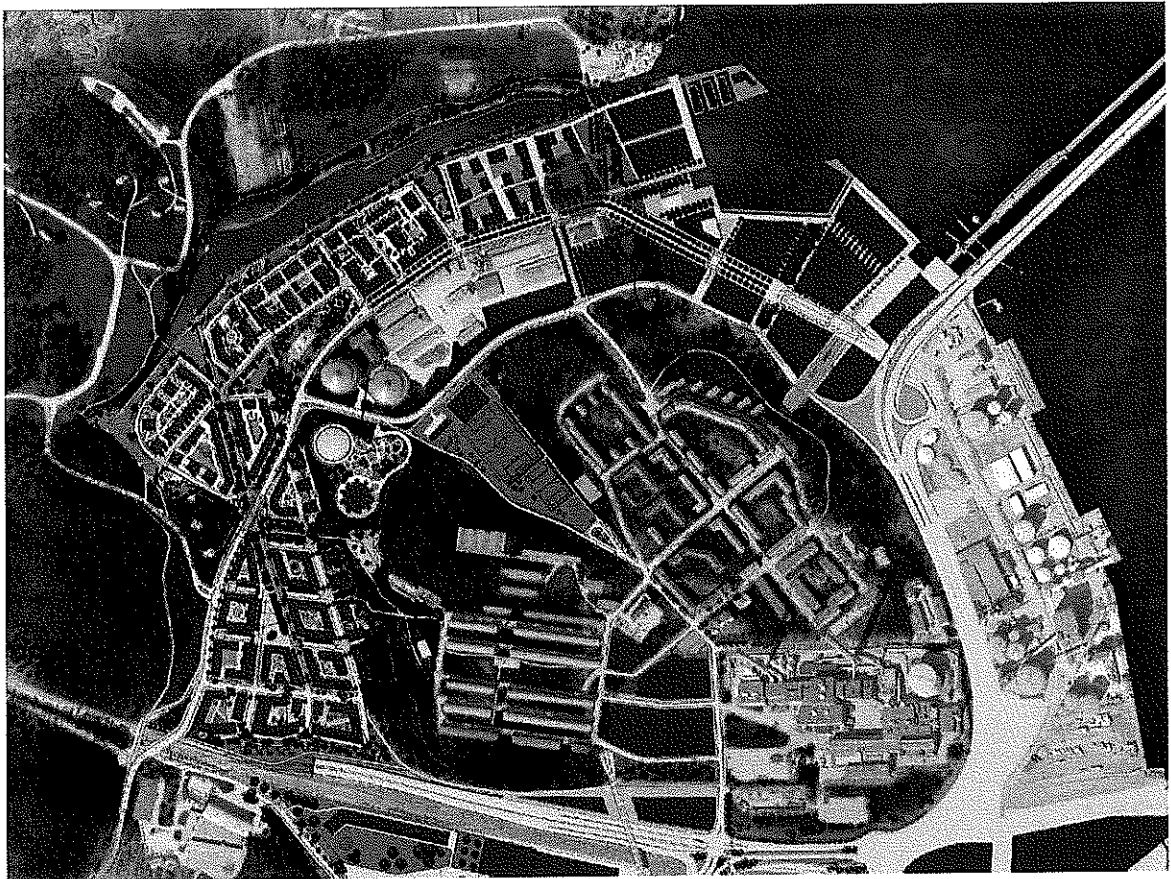


Bild: Anders Jönsson Landskapsarkitekter

Innehåll

1 Inledning	3
2 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	3
3 Tävlingsuppgift	3
4 Förutsättningar	6
5 Tävlingstekniska bestämmelser	7

1 Inledning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB arrangerar projekttävling för bostäder i Kv. Hjorthagen 1:3 inom delområde Brofästet i Norra Djurgårdsstaden.

Miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Husarviken i norr, över hamnområdet, till Loudden i söder och är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Totalt planeras för 10 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser som ska kombineras med en modern hamn och annan strategisk infrastruktur som Spårväg City.

2 Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter. En omsorgsfastighet kan vara ett vård- och omsorgsboende, ett behandlingshem eller en gruppbostad. Micasa Fastigheter äger och förvaltar också ett antal senior-, trygghets- och studentboenden. Fastighetsbeståndet omfattar 125 fastigheter om drygt 1 miljon kvadratmeter. Omsättningen är cirka 936 miljoner kronor.

3 Tävlingsuppgift

3.1 Syfte

Projekttävlingen har följande syfte:

- Att redovisa förslag till nyskapande utformning för ändamålsenligt boende för äldre.
- Att redovisa förslag till hållbart byggande för bostäder.
- Att upphandla arkitekt- och landskapsarkitektjänster för hela uppdraget.

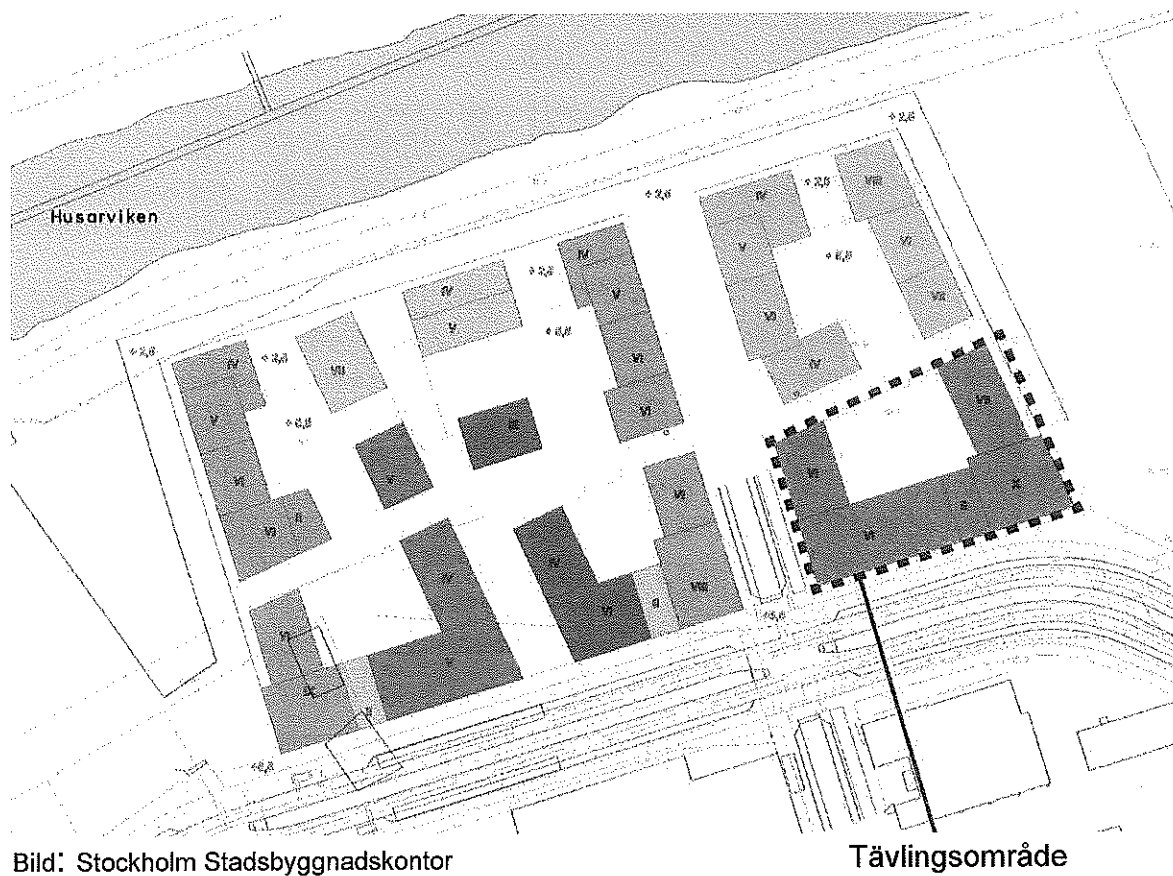
3.2 Bakgrund

Objektet är beläget i Norra Djurgårdsstaden. Tävlingsområdet, objektet Hjorthagen 1:3, ingår i delområde Brofästet.

Delområde Brofästet i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, bedöms kunna innehålla cirka 500 bostäder, ordnade inom stadskvarter.

Befolkningen lever allt längre och håller sig allt friskare allt längre upp i åldrarna. Behovet av särskilt boende kommer senare i livet och omfattar en kortare period. Detta påverkar utformningen av morgondagens äldreboende.

Ett framtida boende måste vara flexibelt, d v s det måste vara möjligt att utan allt för stora kostnader konvertera boendet till annan verksamhet eller att kunna dela boendet i mindre enheter om efterfrågan minskar eller behoven ändras.



3.3 Tävlingsuppgiften

3.3.1 Att redovisa förslag till nyskapande utformning för ett ändamålsenligt boende för äldre. Av fastighetens yta, exkl BV och källare, ska ca 50 procent disponeras för vård- och omsorgsboende och resten ska vara seniorboende. Vård- och omsorgsboendet ska grupperas inom enheter om 9 +9 boenden i samma plan. Delar av vård- och omsorgsboendet bör kunna delas av, med separat entré och trapphus, för avdelning för korttidsboende, och/eller för specialboende för t ex psykiskt sjuka eller för helt annan verksamhet som studentboende. 5–10 lgh i vård- och omsorgsboendet ska vara parboende kopplat till seniorboendet. Seniorboendet ska bestå av ca 50 procent 2:or och ca 50 procent 3:or. En flexibel planlösning eftersträvas som enkelt kan byggas om vid föränderliga behov över tid. En schematisk redovisning i plan över hur hela byggnaden föreslås disponeras inom ramen för fastighetens plan- och höjdbegränsningar ska redovisas. För BV ska entré till fastigheten samt entréförhållanden till seniorlgh och vård- och omsorgsboenden redovisas samt de utrymmen som är viktiga för förslagets disposition av verksamheterna.

- Vård-och omsorgsboende är ett permanent boende med heldygnsomsorg för personer med omfattande vårdbehov.
- Korttidsboende innebär återhämtning/avlastning för vissa boendekategorier i "hotellboende" möblerade lägenheter för kortare boendetider
- Seniorboende är vanliga lägenheter med utökad tillgänglighet för personer över 65 år.
- Det antas att BV ska innehålla en restaurang om ca 400 kvm och en vårdcentral, om ca 300 kvm. Dessa utrymmen ska ej redovisas mer än som placering av tomma ytor. Det antas att alla teknikutrymmen placeras i källaren, som även eventuellt innehåller garage. Källare ska ej redovisas. Källarvåning förutsätts vara som lika stor i plan som BV. Entréer till källare/ garage ska ej redovisas.

3.3.2 Att redovisa en arkitektonisk gestaltning av hela fastigheten samt en schematisk stomlösning. Utformning, materialval bör väljas som är tålig och hållbar med hänsyn tagen till Gestaltungsprinciper för Brofästet, del av Norra Djurgårdsstaden.

3.3.3 Krav och förutsättningar enl Miljö- och hållbarhetskrav vid Markanvisning Brofästet gäller. För projekttävlingen ska svar redovisas för följande krav:

Krav 2.2 Redogörelse för hur dagvattenstrategin för Norra Djurgårdsstaden inverkar på och omhändertas i föreslagen lösning.

Krav 2.3. En beskrivning av hur en grönytefaktor på minst 0,6 kan uppnås inom fastigheten. Den preliminära lösningen ska även illustreras. Beräkning sker i enlighet med dokumentet "Grönytefaktor för Norra Djurgårdsstaden Hjorthagen.

Krav3.1 Byggnadens verksamhet klassas i detta avseende (energianvändning) som Bostäder. Energianvändningen (köpt energi per A_{temp} , exklusive hushålls- respektive verksamhetsel och processenergi) för byggnaden ska vara max 55 kWh/m²(A_{temp}) och år. El för uppvärmning och tappvarmvatten viktas med en faktor 2.

Energiberäkning ska sammanfattas på plansch. Bilaga i A4 med sammanfattning samt indata- och resultatrapport från beräkningsprogrammet ska lämnas. Energiberäkning utförs i beräkningsprogrammet VIP Energy (beräkningsprogrammet tillhandahålls ej av Micasa).

Kvoten mellan omslutningsarea och tempererad area (A_{oms}/A_{temp}) för hela byggnaden ska redovisas.

Projektspecifika indata för energiberäkning:

- Ventilationsluftflöde 0,35 l/s,m²(A_{temp})
- Tilluftstemperatur +20°C
- Rumsluftstemperatur +23°C (gäller samtliga utrymmen)
- Varmvattenanvändning kan antas till 20 kWh/m²(A_{temp}) och år inklusive VVC-förluster

Observera: Ovanstående indata är endast för att likställa energiberäkningen. Andra energitekniska krav kan krävas för att exempelvis nå en viss nivå i en miljöklassning.

Varmvattenanvändning kan antas till 20 kWh/m²(A_{temp}) och år inklusive VVC-förluster

I övrigt gäller SVEBYs "Brukarindata för energiberäkningar i bostäder" se www.sveby.org . Det står förslagsställaren fritt att i övrigt välja lösningar som uppfyller ställda krav på energianvändning.

Krav 3.8 Lämplig plats på tak och/eller fasad ska redovisas där solceller som kan generera ett energitillskott motsvarande minst 2 kWh/m²(A_{temp}) och år, kan placeras.

4 Förutsättningar

Avtal mellan arrangören och de intresseanmälare som valts börjar gälla sedan deltagare erhållit tävlingsprogram med inbjudan att delta i projekttävlingen samt att erforderliga beslut fattats och att tid för avtalsspärr gått ut, utan ingripande av Förvaltningsrätt, efter det att beslut om tävlingsdeltagande offentliggjorts.

5 Tävlings tekniska bestämmelser

5.1 Arrangör

Tävlingen arrangeras av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samarbete med Östermalms stadsdelsförvaltning och Sveriges Arkitekter.

5.2 Tävlingsform

Tävlingen är en inbjuden projekttävling.

5.3 Deltaganderätt

Tävlingen är öppen endast för nedan angivna team av arkitekt + landskapsarkitekt utvalda genom öppet kvalificeringsförfarande.

- ArkitemaDOT AB
- Marge Arkitekter AB med Land Arkitektur AB, Tyréns AB och SINTEF-health research
- Tegnestuen Vandkunsten a/s med ADEPT Aps, SLA A/S och Tyréns AB
- White Arkitekter AB, Göteborg

5.4 Tävlings språk

Tävlingsförslaget ska vara utfört på svenska.

5.5 Jury

Juryn består av följande representanter:

- Joakim Larsson, äldreborgarråd Stockholms stad; juryns ordförande.
- Göran Månsson, stadsdelsdirektör Östermalms Stadsdelsförvaltning
- Marianne Snell, avdelningschef äldreomsorg Östermalms stadsdelsförvaltning.
- Eva Frunk Lind förvaltningschef Äldreförvaltningen Stockholm Stad
- Kerstin Bernow, arkitekt SAR/MSA Bernow & Wik Arkitekter AB, Sveriges Arkitekter
- Ludmilla Larsson, arkitekt MSA Brunnberg o Forshed Arkitektkontor AB, Sveriges Arkitekter.
- Ander Nordstrand, VD Micasa Fastigheter i Stockholm AB
- Raija-Liisa Rapeli-Sirén fastighetschef Micasa Fastigheter i Stockholm AB
- Cecilia Sjölund, projektledare Arkitekt SAR/MSA Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Juryn äger rätt att tillkalla ytterligare sakkunnig expertis som rådgivare.
Juryns sekreterare är Katarina OCofaigh från Sveriges Arkitekter.

5.6 Tävlingsfunktionär

Tävlingsfunktionär: Thomas Juhlin
Fasticon AB
Tel: 08-556 706 24
E-post: thomas.juhlin@fasticon.se

OBS! Alla kontakteter angående tävlingen, såsom beställning av programhandlingar, frågor etc, ska alltid riktas till tävlingsfunktionären. Tävlade får ej ta direkt kontakt med juryledamot för frågor angående tävlingen.

5.7 Tävlingsfrågor

Alla frågor om tävlingen ska ställas via e-post till tävlingsfunktionären.

E-post: thomas.juhlin@fasticon.se

Frågor ska ställas senast 2013-01-31. Ev. kompletteringar till tävlingsprogrammet och svar på frågor kommer att lämnas senast 2013-02-06 till alla tävlade. All korrespondens ska märkas med "Tävlingsfråga Framtidens Äldreboende".

5.8 Startmöte

Alla tävlade bjuds in till startmöte för genomgång av tävlingsföresättningar. Startmöte äger rum 14 december 2012 kl.10-16 i Norra Frihamnen. Inbjudan med dagordning skickas via mail.

5.9 Programhandlingar och underlag

OBS! Viktigt att tävlingsdeltagare behåller de aktuella insättningspunkterna i grundkartan.

1. Tävlingsprogram projekttävling Framtidens äldreboende i Norra Djurgårdsstaden 2012-12-03. PDF.
2. "Layout". Mall för layout av tävlingsförslag. Dwg.
3. "Layout pdf". Mall för layout av tävlingsförslag. PDF.
4. "3d_planned_buildings_nds_Mats 2" - 3d-modell över Hjorthagen. Dwg.
5. "Flygbild". Renderad flygbild över Hjorthagen. PNG.
6. "Situationsplan". Situationsplan över tävlingsområdet med plushöjder och tomtindelning. PNG.
7. "Vägar". Modellfil som visar vägarna kring tävlingsområdet med detaljerade plushöjder. Dwg.
8. "Grundkarta". Grundkarta med tomtindelning samt plushöjder. Dwg
9. "Brofästet_bask". Modellfil med baskarta. Dwg
10. "Brofästet_SBK_21nov". Grundkarta över tävlingsområdet med tomtindelning och plushöjder. Dwg.
11. "Huvudgata". Modellfil med huvudgatan genom tävlingsområdet. Dwg.
12. Miljö-och Hållbarhetskrav vid markanvisning. PDF.
13. Gestaltungsprinciper Brofästet 20121123. PDF.
14. Grönytefaktor för Norra Djurgårdsstaden Basdokument version 2 20_111111. PDF.
15. Färganalys Hjorthagen. PDF.
16. Dagvattenstrategi för Norra Djurgårdsstaden 10 111007. PDF.
17. Broschyr Hjorthagen sept 2012-11-20. PDF.

Ovanstående material levereras i digital form till de tävlade 2012-12-04.

5.10 Referensmaterial

Vision 2030, Framtidens seniorboende.
Femtio funderingar om äldres boende.

Riktlinjer för planering av demensboenden.

Ovanstående böcker levereras per post till de tävlande v 49 2012.

Se även information om Norra Djurgårdsstaden på:

- <http://bygg.stockholm.se/-/Alla-projekt/norra-djurgardsstaden/>
- <http://bygg.stockholm.se/-/Alla-projekt/norra-djurgardsstaden/Flytta-hit/Hjorthagen>

5.11 Kompletterande tävlingsunderlag

Eventuella förtydliganden och kompletteringar kommer att delges alla tävlingsdeltagarna under tävlingstiden.

5.12 Tävlingsförslag redovisning

Tävlingsförslaget ska vara anonymt. Samtliga inlämnade ritningar och övriga handlingar ska i övre vänstra hörnet vara försedda med ett motto.

Tävlingsförslagen ska vara monterade på kartong eller liknande i liggande A1 format (59,4 x 84,1 cm) och ska omfatta max fem planscher. All text på planscherna ska vara läsbar i halvska.

Samtliga planscher ska även lämnas digitalt i pdf-format på CD eller USB-minne. Alla planscher ska ligga i samma fil.

Planscherna ska disponeras enligt nedan redovisade layout, plansch 4 och 5 med valfritt material och layout. Allt material ska redovisas på planscherna förutom energiberäkningar som lämnas som separat bilaga. Inget ytterligare material såsom modeller eller liknande mottages.

5.13 Tävlingsförslag omfattning

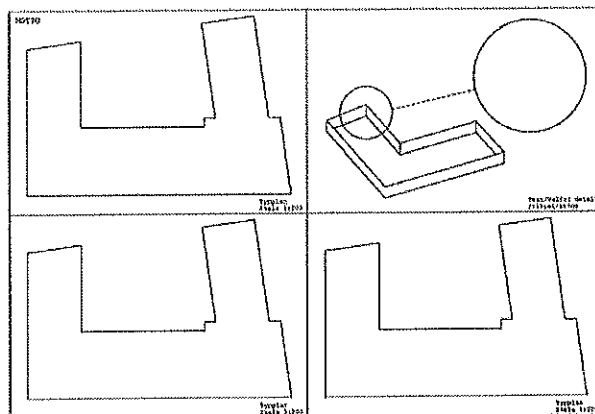
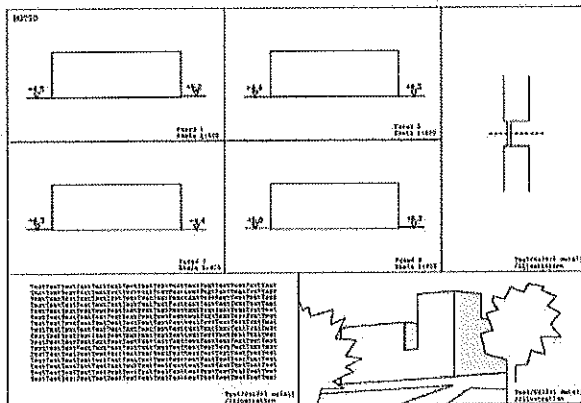
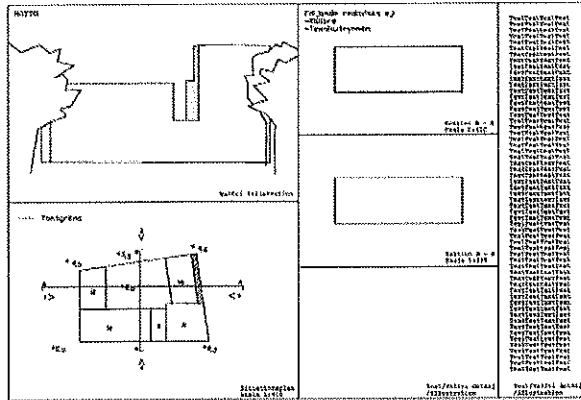
Tävlingsförslag ska minst redovisa följande:

- Situationsplan skala 1:400.
- Två sektioner valda enl markeringar på bild nedan.
- 4 fasader valda enl markeringar på bild nedan.
- Tre valfria planer.
- Valfri redovisning av systemlösning; stomme, fasadmaterial.
- Ett valfritt perspektiv/ volymstudie/ axonometri.
- Energiberäkning som utförs i beräkningsprogrammet VIP Energy.
- Redovisning av grönytefaktor, anpassning till dagvattenstrategi och placering av solceller.

Förklaringar:

- Sektioner: A-A, B-B.
- Fasader: Vy 1-4.
- Maximalt antal våningar ovan gatunivå inom den markerade huskroppen: II, VI, VII, X
- Fasaden ska vara indragen från gatulinjen, men hur indragningen ska utformas är valfritt: skrafferad yta.

- Förutsättning våningshöjder mellan öfg –öfg: KV 4,5 m, BV 4,5 m övriga plan 3,5m. För översta plan tillkommer höjd för vald takkonstruktion.
- Tomtarea: 2919 kvm



5.14 Inlämning

Tävlingstiden slutar 2013-02-28. Senast denna dag ska tävlingsförslag vara inlämnat till allmän befordran adresserat till tävlingsfunktionären på följande adress eller lämnat i reception senast kl 15.30:

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Att: Thomas Juhlin
Rosenlundsgatan 44 B
Box 17 211
104 62 Stockholm

Förslaget ska åtföljas av ett förseglat ogenomskinligt kuvert, märkt med "namnsedel" och förslagets motto. Detta kuvert ska innehålla uppgifter om namn på förslagsställaren/upphovsman och eventuella medarbetare.

OBS! Om tävlingsförslaget skickas med allmän befordran ska kvitto utvisande inlämningsdag samt förslagets motto samtidigt översändas separat till tävlingsfunktionären. På detta kvitto ska även anges ett telefonnummer där kontakt kan nås med förslagsställaren under bevarad anonymitet i fall att tävlingsförslaget inte kommit fram.

(För förslag som lämnas direkt till tävlingsarrangören kommer kvitto som bekräftar att förslaget lämnats inom utsatt tid att erhållas.)

5.15 Tävlingsarvode

De deltagare som valts som deltagare i projekttävlingen ersätts med vardera 200 000 SEK exklusive moms efter korrekt inlämnat och av juryn godkänt förslag. Vinnande arkitektkontor/team ersätts med ytterligare 100 000 SEK exklusive moms. Endast utvalda deltagare kan lämna förslag.

5.16 Bedömningskriterier

Förslagen kommer att bedömas utifrån följande kriterier, utan inbördes ordning, samt utifrån de krav och önskemål som ställts i detta program samt i de bilagor som ingår i tävlingsuppgiftens förutsättningar:

- Nytänkande kring bra bostäder och boendemiljöer för äldre.
- Arkitektonisk gestaltning av byggnaden och grönytor.
- Hållbart byggande med hänsyn tagen till energikrav, grönytefaktor, en stomlösning som medger en flexibel användning över tid och en effektiv förvaltning.
- Genomförbarhet; funktionell och ekonomisk genomförbarhet.

5.17 Bedömning och utställning

Tävlingsförslagen kommer under bedömningstiden 1 mars– 21 mars 2013, vara publicerade på Micasas och Sveriges Arkitekters webbplatser.

Bedömningen planeras att var avslutad 21 mars.

5.18 Publicering

Tävlingsjuryns utlåtande publiceras i samband med att tävlingens resultat offentliggörs, 22 mars 2013.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Sveriges Arkitekter äger rätt att publicera samtliga tävlingsresultat på sina hemsidor samt i tidningen Arkitekten. All publicering av tävlingsförslaget efter avslutad tävling kommer att ske med angivande av förslagsställarens namn.

5.19 Ägande- och nyttjanderätt

Micasa Fastigheter i Stockholm AB innehar den materiella äganderätten till samtliga tävlingsförslag.

Förslagsställarna innehar upphovsrätten och behåller nyttjanderätten till sina förslag. Direkt utnyttjande av förslag helt eller i väsentliga delar, kan ske först efter avtal med förslagsställaren.

5.20 Returnering av förslag

Förslagen kommer inte att returneras.

5.21 Uppdrag efter tävling

Under förutsättning att projektet genomförs efter att erforderliga beslut fattas, avser arrangören att förhandla med förslagsställarna av vinnande förslaget om uppdrag att projektera/ ta fram fullständiga arkitekthandlingar. Finner Micasa Fastigheter i Stockholm AB skäl att frågå juryns rekommendation ska samråd ske med Sveriges Arkitekter.

Ett förverkligande av projektet är beroende på ekonomiska, politiska förutsättningar mm. Micasa kan med andra ord inte lova en fortsättning, men planering för första skedet, framtagandet av samrådshandlingar för delområde Brofästet pågår.

Övriga konsultdiscipliner inom projektet kommer att beställas från Micasa Fastigheter i Stockholm AB: s ramavtalade konsulter.

5.22 Tävlingsprogrammets godkännande

Detta program är upprättat i enlighet med byggsektorns gemensamma "Tävlingsregler för svenska tävlingar inom arkitekternas, ingenjörernas och konstnärernas verksamhetsfält, 1998". Reglerna gäller om inte programmet anger annat.

Program och bilagor är framtagna av representanter för juryns ledamöter och godkänns formellt på tävlingens startmöte av hela juryn som ansvarar för tävlingens genomförande.

Ur tävlingsteknisk synpunkt är programmet granskat och godkänt för de tävlande av Sveriges Arkitekter.

