

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnad  
Jenny Linné  
Mark- och exploateringschef  
08 5782 90 29  
jenny.linne@tyreso.se

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2014-11-13

1 (6)

Diarienummer  
2014 KSM0470

MSU

## Utvärdering av markanvisningstävling

### Förslag till beslut

- Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet noterar redovisningen av utvärderingen för markanvisningstävlingen gällande Norra Tyresö Centrum, etapp 1 samt godkänner utvärderingsgruppens förslag till vinnare för de olika deletapperna.

Åke Skoglund  
Samhällsbyggnadschef

Jenny Linné  
Mark- & exploateringschef

## Sammanfattning

I maj 2014 gav MSU Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att anordna en markanvisningstävling för uppförande av bostäder och lokaler inom Norra Tyresö Centrum etapp 1. Under sommaren har tävlingsförslag inkommit till kommunen och en tjänstemannagrupp har nu utvärderat samtliga inkommande anbud.

Utvärderingen har gjorts delvis utifrån hur förslagen utifrån sig själva klarar de olika kriterierna, delvis utifrån hur förslaget står sig mot övriga förslag inom samma kvarter. Utvärderingen redovisas i en utvärderingsrapport och slutliga vinnare föreslås enligt följande:

### Kvarter 2

- Botrygg (hyresrätter)  
Botryggs förslag är det förslag i Kv. 2 som bland samtliga förslag, både hyresrättsförslag och bostadsrättsförslag, har högst kvaliteter i förhållande till utvärderingskriterierna.
  
- Hökerum (bostadsrätter)  
Hökerums förslag är det förslag i Kv. 2 som bland bostadsrättsförslagen har högst kvaliteter i förhållande till utvärderingskriterierna.

### Kvarter 5a

- Strabag (bostadsrätter)

### Kvarter 5b

- Småa (bostadsrätter)

## Beskrivning av ärendet

I maj 2014 gav MSU Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att anordna en markanvisningstävling för uppförande av bostäder och lokaler inom Norra Tyresö Centrum etapp 1. Tävligen skulle omfatta tre delområden där ett kvarter delades upp på två delar (Kv. 5a och Kv. 5b) och där ett punkthus (Kv. 2) var en del.

Under sommaren har tävlingsförslag inkommit till kommunen och en tjänstemannagrupp har nu utvärderat samtliga inkommande anbud. Flera exploatörer har tävlat inom flera kvarter. Dock så har det i tävlingsförutsättningarna framgått att det inte gått att vinna markanvisningar i både Kv. 5a och Kv. 5b. Detta för att kommunen velat eftersträva en genuin variation i kvarteret. Utvärderingen redovisas i en utvärderingsrapport, se bilaga.

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

Vid utvärderingen av tävlingsförslagen har hänsyn tagits till att exploatören klarar skallkraven rörande följande:

- Dokumenterad erfarenhet
- Ekonomisk kapacitet
- Andel kommersiella lokaler i bottenvåning
- Separat entré eller entré en halv trappa upp där bottenytan ej används för kommersiella ytor
- Höjdskillnader mot gata tas upp med hjälp av trappning i fasad
- Vegetationsklädda tak
- Ej utstickande teknikutrymmen på tak
- Inga synliga fogar mellan betongelement
- Inlämnad strategi för grön desig
- Inlämnad teknisk beskrivning
- Reservationer gällande förslag till markanvisningsavtal

Förslagen har därtill även utvärderats utifrån kriterier rörande följande områden:

- Parkering
- Energi
- Tillgänglighet
- Dagvatten
- Buller
- Sol- och skugga

- Strategi för grön design
- Det attraktiva stadsrummet
- Funktionsblandning
- Orienterbarhet
- Kvartersbebyggelse
- Teknisk beskrivning
- Vind (endast kv. 2)
- Motbyggnad mot Bollmorahallen (endast kv. 2)

Följande anbud har inkommit till kommunen:

<b>Anbudsgivare Kv. 2</b>	<b>Antal lägenheter</b>	<b>Total kvm BTA (o)</b>
Hökerum	114	8 190
Strabag	102	7 609
Wallenstam	230	12 540
Wästbygg	223	11 853
Botrygg	119	7 550
Peab	125	10 246
Brickhouse	115 (85-125)	8 644
Borätt	114	10 000
Riksbyggen	155	11 964
<b>Anbudsgivare Kv. 5a</b>	<b>Antal lägenheter</b>	<b>Total kvm BTA (o)</b>
Strabag	51	9 943 (avser hela kv. 5)
HSB	108 (avser hela kv. 5)	10 000 (avser hela kv. 5)
Wästbygg	75	5 190
Brickhouse	57	5 560
<b>Anbudsgivare Kv. 5b</b>	<b>Antal lägenheter</b>	<b>Total kvm BTA (o)</b>
Strabag	51	9 943 (avser hela kv. 5)
HSB	108 (avser hela kv. 5)	10 000 (avser hela kv. 5)
Botrygg	48	5 001
Småa	50	5 089
Brickhouse	56	5 981
Riksbyggen	44	4 567

**I enlighet med utvärderingsrapporten föreslås följande vinnare:**

<b>Placering</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 5a</b>	<b>Kv. 5b</b>
<b>1</b>	<b>Botrygg</b> (hyresrätt) <b>Hökerum</b> (bostadsrätt)	<b>Strabag</b> (bostadsrätt)	<b>Småa</b> (bostadsrätt)

*Kvarter 2*

För Kv. 2 anses Botrygg ha det mest genomarbetade förslaget och det finns inga utvärderingskriterier som inte har beaktats. Intäkterna för förslaget med upplåtelseformen hyresrätter överstiger de intäkter som den totala budgeten för Norra Tyresö Centrum utgått från och det påverkar således inte den totala ekonomin negativt.

Skulle ett bostadsrättsalternativ väljas som vinnare för Kv. 2 så påverkar detta totalbudgeten på ungefär liknande sätt som för hyresrättsalternativet. Detta med utgångspunkt i att kommunal mark kommer att markanvisas för hyresrätter i ett senare kvarter för att klara det politiska direktivet om totalt minst 20 % hyresrätter i Norra Tyresö Centrum.

*Kvarter 5a*

För Kv. 5a anses Strabag ha det mest genomarbetade förslaget. Då Brickhouse och HSB inte anses ha klarat skalkraven är det endast Wästbygg som utvärderingsgruppen ser som alternativ för Kv. 5a. Wästbygg har dock många brister i sitt förslag vilket motiverar att Strabag föreslås som vinnare trots att detta innebär den lägsta intäkten av förslagen. Totalt innebär förslaget att intäkterna inte riktigt motsvarar de som är uppsatta i budgeten för Norra Tyresö Centrum.

*Kvarter 5b*

För Kv. 5b anses Småa ha det mest genomarbetade förslaget och det finns inga utvärderingskriterier som inte har beaktats. Intäkterna för detta anbud ligger något under de som beräknats i budgeten för Norra Tyresö Centrum men det är på marginalen. Strabag anses ha det förslag som näst bäst anpassats efter

utvärderingskriterierna. Strabags förslag innebär dock en lägre intäkt än Småas och dessutom föreslås Strabag som vinnare för Kv. 5a.

*Ekonomi*

Detta innebär att markanvisning ges till följande priser:

Kv. 2 Botrygg alt. Hökerum	Kv. 5a Strabag	Kv. 5b Småa
16 610 000 kr alt. 30 303 000 kr	16 902 930 kr	17 302 600 kr

Utvärderingsgruppens förslag till vinnare inom de olika kvarteren ger de förslag på bebyggelse som bäst tar hänsyn till utvärderingskriterierna i tävlingsprogrammet. Inget av förslagen innebär de högsta intäkterna för kvarteren men utvärderingsgruppen anser att detta motiveras genom den höga kvaliteten i förslagen. Även om intäkterna för Kv. 5a och 5b är något lägre än i den totala budgeten för Norra Tyresö Centrum så innebär de totala intäkterna för samtliga kvarter inom etappen att budgeten hålls om hänsyn tas till att hyreslägenheter upplåts i denna etapp.