

NTC, Etapp 1

Utvärdering av markanvisningstävling

2014-11-14



tyresö kommun



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
1.1	Tävlingsförfarandet.....	3
1.2	Utvärdering	4
2	Utvärdering	5
2.1	Anbudsgivare 1 – Hökerum Bygg AB: Kv 2	6
2.2	Anbudsgivare 2 – Strabag: Kv. 2, Kv 5a, Kv. 5b	8
2.3	Anbudsgivare 3 – HSB: Kv. 5a, Kv. 5b.....	10
2.4	Anbudsgivare 4 – Wallenstam: Kv. 2.....	12
2.5	Anbudsgivare 5 – Wästbygg: Kv. 2, Kv. 5a	14
2.6	Anbudsgivare 6 – Botrygg: Kv. 2, Kv. 5b	17
2.7	Anbudsgivare 7 – Samma som anbudsgivare 2.....	19
2.8	Anbudsgivare 8 – Peab: Kv. 2.....	20
2.9	Anbudsgivare 9 – Småa: Kv. 5b.....	21
2.10	. Anbudsgivare 10 – Brickhouse: Kv. 2, Kv. 5a, Kv. 5b	23
2.11	. Anbudsgivare 11 – Borätt: Kv. 2.....	25
2.12	. Anbudsgivare 12 – Riksbyggen: Kv. 2, Kv. 5b.....	27
3	Ekonomi	29
3.1	Upplåtelseform	29
3.2	Anbudsreservationer.....	29
3.3	Utvärdering ekonomi.....	30
4	Sammanvägd bedömning	31
4.1	Kvarter 2.....	31
4.2	Kvarter 5a.....	31
4.3	Kvarter 5b	32
4.4	Sammanvägd bedömning.....	32

1 Sammanfattning

1.1 Tävlingsförfarandet

Tyresö kommun har under sommaren 2014 bjudit in till en markanvisnings-tävling för uppförande av bostäder och lokaler inom Norra Tyresö Centrum etapp 1. Kommunens intentioner för utformning av bebyggelsen har redovisats i förslag till detaljplan samt i kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum. Tävligen har omfattat tre delområden där kv. 5 delats upp i två delar, a och b, och kv. 2 utgör en del.

En tjänstemannagrupp har utvärderat samtliga inkommande förslag utifrån den redovisning av tävlingsförslagen som inlämnats. Denna grupp har bestått av följande personer:

Sara Kopparberg	Stadsbyggnadschef
Jenny Linné	Mark- och Exploateringschef
Heléne Hallberg	Planchef
Karl Hallgren	Exploateringsingenjör
Sophia Norrman Winter	Planarkitekt
Karl Johan Sköld	Konsult, exploateringsstöd

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

Vid utvärdering av förslagen har hänsyn tagits till skalkkrav 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.

Flera exploitörer 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.

Prisangivelser har utvärderats utifrån utvärderingskriterierna i övrigt. Dvs. i de fall där utvärderingen visar på tävlingsförslag som likvärdigt bemöter krav och kriterier i tävlings- och kvalitetsprogram så kommer priset att kunna vara en avgörande faktor.

För Kv. 2 fick anbudsgivarna utgå från ett angivet fast pris om 2 200 kr/kvm BTA ovan mark som avsåg förslag med hyresrätter eller ett angivet fast pris om 3 700 kr/kvm BTA ovan mark som avsåg förslag med annan upplåtelseform. För Kv. 5a och Kv. 5b fick anbudsgivare ange prisnivå i sitt anbud, dock lägst

3 400 kr/kvm BTA ovan mark. I utvärderingen har kommunen därmed att ta hänsyn till olika ekonomiska aspekter. Dels vad prisangivelsen per kvm BTA ovan mark är i anbudet för Kv. 5 och dels för vad den totala bebyggelsen ger i intäkter för samtliga delkvarter 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 exploitören klarar skalkraven rörande följande:

- Dokumenterad erfarenhet
- Ekonomisk kapacitet
- Andel kommersiella lokaler i bottenvåning
- Separat entré eller entré en halv trappa upp där bottenytor ej används för kommersiella ytor
- Höjdskillnader mot gata tas upp med hjälp av trappning i fasad
- Vegetationsklädda tak
- Ej uppstickande teknikutrymmen på tak
- Inga synliga fogar mellan betongelement
- Inlämnad strategi för grön design
- 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)

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. Utifrån ovan givna kriterier föreslår utvärderingsgruppen nedanstående vinnare för respektive kvarter.

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 kombination av både kvaliteter och pris i förhållande till utvärderingskriterierna.

Kvarter 5a

- Strabag (bostadsrätter)

Kvarter 5b

- Småa (bostadsrätter)

I kapitel 2 redovisas respektive anbudsgivares förslag och utvärderingsgruppens bedömning mer utförligt.

2 Utvärdering

Följande anbud har inkommit till kommunen. Nedan görs en summering av utvärderingen från anbudsgivarnas respektive förslag.

Anbudsgivare Kv. 2	Antal lägenheter	Total kvm BTA (o)
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

Anbudsgivare Kv. 5a	Antal lägenheter	Total kvm BTA (o)
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

Anbudsgivare Kv. 5b	Antal lägenheter	Total kvm BTA (o)
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

2.1 Anbudsgivare 1 – Hökerum Bygg AB: Kv 2



Kv. 2

Allmänt:

Hökerum Bygg AB har lämnat anbud på Kv. 2. Förslaget möjliggör för 114 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppdelad i två delar där den ena delen är 14 våningar hög och den andra är 16 våningar. Som en avgränsning mellan de två byggnadskropparna är det föreslaget ett gemensamt utrymme i form av ett vertikalt gym och trädgård. Därtill ryms en mindre innegård i förslaget.

Plus:

Förslaget klarar samtliga uppställda skallkrav. När det gäller utvärderingskriterierna så anser utvärderingsgruppen att det är positivt att hänsyn tagits till tillgänglighetsaspekten rörande parkering. Bebyggelsen anses också återspegla modern arkitektur av hög klass med kvalitativa materialval som fungerar väl med befintlig omgivning och fortsatt kommande utveckling. Genom att arbeta med två volymer bryts skalan ner och hänsyn tas till den mänskliga skalan, både mer övergripande och i gaturummet. Utvärderingsgruppen anser därtill att förslaget har arbetat med flera innovativa lösningar, möjlighet till odling ges och funktioner är föreslagna som möjliggör för den enskilda individen att välja ett hållbart levnadssätt. Förslaget innebär gemensamma platser både inomhus i skyddad miljö och på en liten gård utomhus vilka erbjuder olika mikroklimat.

Minus:

Det går ej att utläsa att förslaget har tagit särskild hänsyn till vind – eller sol-/skuggförhållanden. I den gröna strategin som finns framtagen för förslaget så saknas kvalitetsprogrammets hänvisningar till ekosystemtjänster. Det är inte heller redovisat hur växtmaterial väljs utifrån klimat och skötsel.

Sammanfattning:

Förslaget är genomarbetat och har många innovativa lösningar samtidigt som arkitekturen håller hög klass. Liten hänsyn till ekosystemtjänster är den faktor som främst drar ned betyget. Ekonomiskt så sticker inte projektet ut jämfört med övriga förslag med bostadsrätter.

2.2 Anbudsgivare 2 – Strabag: Kv. 2, Kv 5a, Kv. 5b



Kv. 2



Kv. 5a och 5b

Allmänt:

Strabag har lämnat anbud för samtliga kvarter. I kv 2 möjliggör förslaget för 102 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler och 3 bokaler. I Kv. 5a och Kv. 5b möjliggör förslaget för sammanlagt 102 lägenheter, 6 lokaler och 8 bokaler.

Kv. 5 bryter upp kvartersvolymen med hjälp av gavlar med sadeltak mot gatorna. Under sadeltaken finns plats för takträdgårdar med grönskande spaljétag. Fasadmaterialen karaktäriseras av tegel, plåt, cederspån och omålad träpanel. Kv. 2 är uppdelat i en lägre och en högre volym som är förskjutna i förhållande till varandra. I markplan finns även en låg volym i ett plan med entréer, lokaler och bokaler. Kvarteret får två egna gårdar, en direkt ovanför entréplanet och en på 14:e våningen.

Plus:

Förslaget för kv. 2 innebär att taket kläs med solceller samt en takträdgård på den 14:e våningen. I tävlingsförslaget framgick att tak skulle vara vegetationsklädda. I övrigt klaras samtliga uppställda skalkrav. Förslagen för Kv. 5a och 5b klarar samtliga uppställda skalkrav.

Gestaltningen av kvarter 2 med de tre olika bearbetade delarna som samspelar med varandra och omgivningen bryter ner volymen och anpassar den till en mindre mänsklig skala. Uppdelningen av volymerna bidrar även till att minska påverkan genom skuggning och från vindar på omgivningen. I kv. 2 så bedömer utvärderingsgruppen att särskild hänsyn är tagen till att ordna en variation av olika mikroklimat inom fastigheten. Förslaget anses även återspegla samtida arkitektur på ett bra sätt samtidigt som den fungerar väl med befintliga byggnader och kommande omgivande utveckling. Utvärderingsgruppen anser även att det är positivt att möjligheten att odla uppmuntras, dels genom balkonglådor och dels genom takträdgård.

I både Kv. 5 a och Kv. 5b är det positivt att hänsyn tagits till parkering ur ett tillgänglighetsperspektiv. Hänsyn till parkeringsmöjligheter för cykel och elbil som motiverar till användande enligt områdets trafikhierarki är också positiva inslag i förslagen. I övrigt är det ett plus att bebyggelsens karaktär upplevs attraktiv genom bl.a. varierade fasaduttryck och flexibla bottenvåningar. Hänsyn till en grön strategi finns tagen och flera ekosystemtjänster beaktas i förslaget. Gårdar har plats för odling, lek och en fjärilsrestaurang som redovisas tillsammans med fågelholkar för att möjliggöra för en livsmiljö för djur och insekter.

Minus:

Då taket på bebyggelsen i Kv. 2 föreslås bekläs med solceller istället för vegetationstak finns det risk för att möjligheten att omhänderta dagvatten lokalt försämrats jämfört med om vegetationstak skulle användas. Det är i förslaget

heller inte angett vilka andra åtgärder som skulle kunna kompensera för att taket ej kläs med vegetationsmaterial.

Även i Kv. 5 anser utvärderingsgruppen att det är i dagvattenaspekten som förslagen har sina brister. Även om hänsyn anses vara tagen till att dagvatten ska kunna fördröjas och samlas upp för bevattning så föreslås inte lokalt omhändertagande av dagvattnet så långt som det är möjligt och förslag som innebär infiltration och hänsyn till naturliga vattenstråk och lågpunkter är inte angivna.

Sammanfattning:

Förslagen är genomarbetade för samtliga kvarter. Genomgående är att förslagen håller hög nivå gällande arkitektur, grön design och anpassningar utifrån trafikhierarkin. Likaså gäller att samtliga förslag brister något i hanteringen av dagvatten. Ekonomiskt så innebär Strabags förslag de lägsta intäkterna i samtliga kvarter om jämförelse för Kv. 2 sker med övriga bostadsrättsförslag.

2.3 Anbudsgivare 3 – HSB: Kv. 5a, Kv. 5b



Kv. 5a och 5b

Allmänt:

HSB har lämnat anbud för Kv. 5a och Kv. 5b. Förslagen möjliggör för totalt 108 lägenheter och 7 lokaler i hela kvarteret.

Förslagets bärande idé är att möjliggöra för mindre bostadsrätter där mer än 65 % av lägenhetsbeståndet utgörs av lägenheter upp till 2 r.o.k. Genom att husvolymerna är uppdelade som flera hus i en rad anses den kvarterets skala delas upp och brytas ner. Förslaget anger att en levande gatumiljö skapas genom lokaler i hörnlägen och studiolägenheter med ingång från gatan.

Plus:

I både Kv. 5a och 5b är det lätt att ta sig in till gården via en portik som bidrar till orienterbarheten i området vilket är positivt. Utvärderingsgruppen anser därtill att det finns en bra genomarbetad grön strategi för kvarteren då det finns plats för ett rejält jordtäckte på gården som ger bra förutsättningar för odling och plantering. Utvärderingsgruppen har också ansett att möjligheten till lägenhetsstudios som bl.a. gör gatumiljön mer levande på ett naturligt varierat sätt, är ett positivt inslag i förslagen.

Minus:

Det står ej klart att förslagen klarar kraven på energianvändning enligt områdets riktlinjer. Anbudet innehåller därtill anbudsreservationer då HSB ej godtar skrivningen i utkastet till markanvisningsavtal gällande eventuella saneringskostnader. Förslagen kan därmed inte anses klara samtliga skullkrav.

I redovisningen av förslagen står det om vikten av hänsyn till sol- och skuggförhållanden på gården och i lägenheterna. Utvärderingsgruppen kan dock inte se att någon sådan särskild hänsyn är tagen i förslagen. Hela kvarteret består av lika hög bebyggelse och en enkelsidig lägenhet i norr mot gården föreslås. I övrigt så anser utvärderingsgruppen att förslagen brister i hänsyn tagen till trafikhierarkin. Ett cykelrum redovisas men i övrigt framgår inga lösningar som uppmuntrar till ett minskat bilnehav. I övrigt så finns brister gällande föreslagna lösningar för dagvattenhantering och bebyggelsens karaktär anses inte spegla en mänsklig och spännande arkitektur med undantag från föreslagna lägenhetsstudios. Förslaget brister i utformningen av sockelvåningarna och trappning av fasaderna, med undantag för lägenhetsstudios, då fasaderna mellan hörnlokalerna inte bearbetas och redovisas som slutna väggar utan kontakt mellan inne och ute eller annan kompenserande utformning. När det gäller trafikbuller så framgår det inte tydligt att HSB kommer att arbeta med de ljudklasskriterier för externt buller som premieras i utvärderingen.

Sammanfattning:

Förslagen är genomarbetade i flera aspekter men har också flera brister. Framförallt så har HSB inte godtagit skrivningen gällande eventuella saneringskostnader. Ekonomiskt så ligger given prisnivå för båda delkvarteren inom medelnivån för Kv. 5.

2.4 Anbudsgivare 4 – Wallenstam: Kv. 2



Kv. 2

Allmänt:

Wallenstam har lämnat anbud för Kv. 2. Förslaget möjliggör för totalt 230 hyreslägenheter och ca 4 lokaler.

Förslaget utgår från att det ska finnas förutsättningar för ett hållbart liv och innebär en kompakt föreslagen bebyggelse på 16 våningar samt teknikvåning som fyller ut hela byggrätten. Volymen är uppdelad i fyra olika delar som särskiljs med variation i fasadkulören och balkonger. Förslaget utgörs av främst 1 r.o.k. men möjliggör även större varianter upp till 4 r.o.k. Hyreslägenheterna förvaltas i egen regi.

Plus:

Förslaget anses ta hänsyn till behovet av tillgänglighetsanpassad parkering vilket anses positivt. I redovisningen anges även att hänsyn är tagen till ekosystemtjänster. Detta anser utvärderingsgruppen är positivt även om de flesta lösningarna förväntas klaras i den gemensamma gården inom Kv. 5. Wallenstam anses därtill ha beaktat möjligheter till funktioner som innebär en hållbar livsstil genom att bl.a. att redovisa för flera åtgärder kopplade till föreslagen trafikhierarki för området, t.ex. cykelverkstad, laddningsstation, bilpool, lådkärror etc.

Minus:

Det står ej klart att förslaget klarar kraven på energianvändning enligt områdets riktlinjer. Därtill kan ingen särskild hänsyn avläsas gällande vind-, sol- och skuggaspekter då förslaget maximerar byggrätten utan någon redovisning av hänsyn till omgivningen. Uppdelningen av byggnadsvolymen i de fyra olika delarna bedöms inte som tillräcklig för att bryta ner det storskaliga uttrycket. Inga förslag gällande odling eller andra innovativa lösningar förutom de kopplade till trafikhierarkin redovisas.

Sammanfattning:

Förslaget är genomarbetat men har också brustit i vissa aspekter. Bra förutsättningar för att följa den uppsatta trafikhierarkin för området finns men inga särskilda aspekter är tagna till de vind- och ljusförhållandena som byggnaden innebär. I övrigt framgår det inte att förslaget klarar skallkravet gällande energianvändning. Ekonomiskt så ger förslaget en hög intäkt jämfört med övriga hyresrättsförslag.

2.5 Anbudsgivare 5 – Wästbygg: Kv. 2, Kv. 5a



Kv. 2



Kv. 5a

Allmänt:

Wästbygg har lämnat anbud för Kv. 2 och Kv. 5a. Förslagen möjliggör för 223 hyreslägenheter och 3 lokaler i Kv. 2 och för 75 bostadsrättslägenheter och ca 4 lokaler i Kv. 5a.

Förslaget för Kv. 2 fyller upp hela byggrätten och innehåller framförallt små lägenheter. Det utgår från att hela byggnaden ska betraktas som en volym som bryts ned i skala genom en veckad fasad som ger samtliga lägenheter fönster som går över hörn. I Kv. 5a anges variation som nyckeltema. Detta gestaltas t.ex. genom olika fasadmateriäl, olika takfotshöjder och indragna våningar. Hyresrätter i Kv. 2 förvaltas av Wästbyggs samarbetspartner Alecta.

Plus:

Samtliga skalkrav klaras för de båda förslagen. För Kv. 2 anges att hänsyn tas till vindförhållandena genom att den veckade fasaden bryter vindarna. En

mindre platsbildning möjliggörs därtill genom en pelargång i markplan. Hög bjälklagshöjd tar upp nivåskillnaden i Kv. 5a och ger plats för rymliga lokaler i markplan. Uppdelningen i fasad i Kv. 5a med material och byggnadshöjd mot gatan bryter ner kvarterets skala på ett positivt sätt. För båda förslagen anser utvärderingsgruppen att det är positivt att exploatören vill verka för att informationsmöten hålls för att uppmuntra till innovativa idéer. Det är även positivt att hänsyn är tagen till områdets trafikhierarki och att t.ex. bilpool, cykelverkstad och separat cykelhiss föreslås.

Minus:

Utvärderingsgruppen kan inte se att något av förslagen har tagit särskild hänsyn till sol- och skuggförhållandena varken inom Kv. 2 eller Kv. 5a. Detta då förslaget för Kv. 2 maximerar byggrätten utan någon redovisning av hänsyn till omgivningen. Den stora och uniforma volymen som föreslås i Kv. 2 bryter inte ner skalan till en mer mänsklig nivå. Inte heller anses den gröna strategin vara särskilt bearbetad. T.ex. finns ingen hänsyn tagen till ekosystemtjänster och ingen motivering av hur vegetation ska väljas finns redovisat. Inte heller redovisas särskild möjlighet för t.ex. odling.

Sammanfattning:

Förslaget är genomarbetat och samtliga skallkrav uppfylls. Bra förutsättningar för att följa den uppsatta trafikhierarkin finns redovisat men brister i hur förslagen anpassats till en grön strategi och ljusförhållanden finns. Ekonomiskt ligger förslagen högt för Kv. 5a och medel för Kv. 2 då jämförelsen görs med övriga hyresrättsförslag.

2.6 Anbudsgivare 6 – Botrygg: Kv. 2, Kv. 5b



Kv. 2

*Kv. 5b***Allmänt:**

Botrygg har lämnat anbud för Kv. 2 och Kv. 5b. Förslagen möjliggör för 119 hyreslägenheter och 3 lokaler i Kv. 2 och för 48 hyresrättslägenheter och 2 lokaler i Kv. 5b. Kv. 2 skulle även kunna upplåtas som bostadsrätter.

Förslaget för Kv. 2 har av Botrygg fått namnet ”Cutting Edge” och syftar till att projektet ska uppföras med fokus på långsiktig hållbarhet och livskvalitet. Byggnaden föreslås att uppföras i 16 våningar med en lägre del i 5 våningar som anspelar på stadsdelens generella 5-våningarsskala. Kv. 2 rymmer i huvudsak mindre lägenheter om 1-3 r.o.k. Förslaget för Kv. 5b kallar Botrygg istället SOHO-loft NYC vilket bl.a. syftar till att kök och vardagsrum integreras och ger plats för många fönster och mycket ljus.

Plus:

För Kv. 2 är hänsyn tagen till vind- samt sol- och skuggförhållandena på ett bra sätt genom hur volymerna formats för att minska påverkan på omgivningen. Bearbetningen av volymerna med den lägre 5-våningsdelen bidrar också till att byggnadens skala bryts ner och ansluter fint till kommande bebyggelse i omgivande kvarter. Arkitektoniskt finns ett genomgående koncept med polerade band som ger byggnaden en stadig bas och högre upp håller ihop fasader och balkonger på ett positivt sätt. Det transparenta markplanet ger goda förutsättningar till interaktion mellan inne och ute. En grön strategi finns utarbetad som tar hänsyn till ekosystemtjänster och möjligheter till odling i integrerade balkonglådor. Därtill möjliggörs en upphöjd innegård vilket utvärderingsgruppen bedömer är positivt för förslaget.

Utvärderingsgruppen anser att det även för Kv. 5b har tagits hänsyn till den gröna strategin i förslaget. Det är positivt att odling möjliggörs och att

innegården föreslås få ett planteringsdjup som möjliggör för en större variation av vegetation.

Minus:

Utvärderingsgruppen anser inte att det finns några utvärderingskriterier som inte alls har behandlats för Kv. 2. Inga minus framhålls därmed.

För Kv. 5b anses inte skallkravet om att höjdskillnader mot gata ska tas upp med hjälp av trappning i fasad avklarad. I övrigt så finns brister i förslaget gällande hänsyn till ljusförhållanden och dagvattenhantering. Det finns heller ej motiverat varför förslaget inte innehåller variationer i fasad var 25:e meter. Slutligen anser utvärderingsgruppen att förslaget inte beaktat bebyggelsens påverkan på gatumiljön och den mänskliga skalan genom andra aspekter heller.

Sammanfattning:

Förslaget för Kv. 2 är väl genomarbetat medan förslaget för Kv. 5b innehåller större brister. Samtliga skallkrav uppfylls för Kv. 2 men inte för Kv. 5b. Hänsyn till en grön strategi är tagen i bägge förslagen och därutöver tas även hänsyn till andra utvärderingskriterier för Kv. 2. Förslaget för Kv. 2 är det enda av anbuden för detta kvarter som anses ha tagit hänsyn till samtliga utvärderingskriterier. Kv. 2 är dock det förslag som innebär lägst intäkt inom Kv. 2 för både hyresrätter och bostadsrätter. För Kv. 5b skulle förslaget innebära en relativt hög intäkt.

2.7 Anbudsgivare 7 – Samma som anbudgivare 2.

Anbud 7 redovisas ej då denna är densamma som anbud 2.

2.8 Anbudsgivare 8 – Peab: Kv. 2



Kv. 2

Allmänt:

Peab har lämnat anbud för Kv. 2 och förslaget möjliggör för 125 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler. Peab anger att förslaget bygger på att byggnaden utformas som en skarp prisma som utnyttjar hela byggrätten vilket innebär att bebyggelsen uppförs i 16 våningar samt en teknikvåning.

Plus:

För Kv. 2 ange Peab att hänsyn tas till vindförhållandena genom att de utstickande balkongvolymerna på fasaden bryter vindarna. Utvärderingsgruppen tycker det är positivt hur förslaget har bearbetat in tekniska installationer i byggnadens koncept och volym.

Minus:

Utvärderingsgruppen anser att är flera utvärderingskriterier som inte alls tas upp i förslagsredovisningen och det gör förslaget svårbedömt. Flera av skallkraven såsom till exempel att höjdskillnader tas upp genom trappning i fasad, att bottenvåning som ej används för lokal har separat entré och att taken är vegetationsklädda är sådana delar som inte kunna utläsas ur redovisningen. Därtill anges heller inte att energikraven klaras. Flera av de aspekter som ändock redovisas är beskrivna som eventuella åtgärder, till exempel att det eventuellt ska anläggas en takterrass. Utvärderingsgruppen kan inte heller se att förslaget har tagit särskild hänsyn till sol- och skuggförhållandena. Detta då byggrätten maximeras utan någon redovisning av hänsyn till omgivningen eller hur skalan anpassas till en mänsklig nivå. Detta uttrycker en osäkerhet om vad det är som faktiskt föreslås kunna byggas vilket utvärderingsgruppen anser är negativt. Peab valde även att avstå från att komplettera skrivning angående bullernivå vilket efterfrågades inför den muntliga presentationen.

Sammanfattning:

Förslaget för Kv. 2 anses ej vara väl genomarbetat. Skallkraven kan ej anses vara uppfyllda utifrån redovisning av förslaget. Ekonomiskt innebär förslaget en hög intäkt till kommunen.

2.9 Anbudsgivare 9 – Småa: Kv. 5b

Kv. 5b

Allmänt:

Småa har lämnat anbud för Kv. 5b och förslaget möjliggör för 50 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler. Småa anger att den bärande idén bygger på ”Moderna townhouse” och bebyggelsen rymmer i sina 4-6 våningar lokaler i bottenvåningen, lägenheter i mittenvåningarna samt radhus på taket. Förslaget redovisar även orienterbarhet och kontakt mellan kvarterets inre och gaturummet utanför genom ett släpp mellan byggnadsvolymer.

Plus:

Förslaget klarar samtliga skallkrav. Hänsyn till sol- och skuggförhållanden är tagna på ett bra sätt genom att bebyggelsens volymer är bearbetade med högre och lägre delar som både ger gynnsamma solförhållanden och bryter ner skalan i kvarteret på ett positivt sätt. Hänsyn till dagvattenhantering och en grön strategi finns tagen i förslaget och möjlighet att nyttja exempelvis cykelpool, lådcyklar m.m. ger goda förutsättningarna att följa trafikhierarkin för området. I övrigt anses förslaget ha arbetat givande med bebyggelsens karaktär. Bl.a. genom den gavelfasad som friläggs så att gårdens grönska sipprar ner och möter gatan samtidigt som släppet bidrar till orienterbarheten både i kvarteret och i stadsdelen. Utvärderingsgruppen tycker också att det är positivt med variationen i boendestorlekarna med både traditionella lägenheter och radhus. Fasadmaterialen med de varierande men ändå sammanhållna kulörerna bedöms som positiva och att kunna åldras fint.

Minus:

Utvärderingsgruppen anser inte att det finns några utvärderingskriterier som inte alls har behandlats i förslaget.

Sammanfattning:

Förslaget anses vara väl genomarbetat. Samtliga skallkrav uppfylls och det finns inga utvärderingskriterier som inte alls har behandlats i redovisningen. Ekonomiskt innebär förslaget en låg intäkt till kommunen jämfört med övriga förslag för Kv. 5b.

2.10 . Anbudsgivare 10 – Brickhouse: Kv. 2, Kv. 5a, Kv. 5b



Kv. 2



Kv. 5a



Kv. 5b

Allmänt:

Brickhouse har lämnat anbud för samtliga kvarter. Förslaget för Kv. 2 möjliggör ca 115 lägenheter och 3 lokaler. I Kv. 5a föreslås 57 lägenheter och 4 lokaler och i Kv. 5b föreslås 56 lägenheter och 6 lokaler. Samtliga lägenheter är föreslagna att upplåtas som bostadsrätter.

Byggnaden inom Kv. 2 beskrivs av Brickhouse som stadsdelens juvel och landsmärke och uppförs i 16 våningar. Kv. 5a gestaltas med inglasade balkonger ut mot gatan som i förslaget anges utgöra en vertikal växtzon genom planterbara balkongbjälklag. Kv. 5b har istället indragna balkonger och indragna takvåningar med privata gröna terrasser.

Plus:

Volymerna bedöms som bearbetade på ett positivt sätt genom att förslagen behandlar frågorna kring sol- och skuggförhållanden på ett bra sätt inom samtliga kvarter. Inom Kv. 2 beaktas även hänsyn till vinden. Även valen av fasadmaterial bedöms som positivt. Den gröna strategin finns med i samtliga förslag och denna bedöms tagit hänsyn till ekosystemtjänster samt val av vegetation. Detta till exempel genom att välja vegetation som inte kräver konstbevattning och mycket skötsel. Förslagen ger även förutsättningar för att följa uppsatt trafikhierarki för området samt möjligheter.

Minus:

Utvärderingsgruppen saknar en inlämning av teknisk beskrivning för samtliga kvarter. Brickhouse har även reserverat sig mot eventuella saneringskostnader.

För Kv. 2 anses inte hänsyn till mikroklimatet ha tagits i den mån den borde. Förslaget har heller ej redovisat hur bebyggelsen tar hänsyn till en nerbruten och mänsklig skala på ett bra sätt. I varken Kv. 5a eller Kv. 5b har innovativa lösningar gällande samutnyttjande på kvartersmark redovisats. För samtliga

kvarter så brister förslagen gällande hanteringen av trafikbuller då det inte tydligt redovisas att efterfrågad ljudklass för externt buller klaras.

Sammanfattning:

Förslagen anses vara väl genomarbetade men uppfyller ej samtliga skallkrav. Framförallt innehåller anbudan anbudsreservationer. Inte heller finns en teknisk beskrivning inlämnad. Ekonomiskt sticker inte något av förslagen ut.

2.11 . Anbudsgivare 11 – Borätt: Kv. 2



Kv. 2

Allmänt:

Borätt har lämnat anbud för Kv. 2 och förslaget möjliggör för 114 bostadsrättslägenheter och 2-3 lokaler. Förslaget möjliggör för en byggnad om 16 våningar samt teknikvåning. Borätt anger i sitt förslag att bebyggelsen

balanserar mellan det formella och lite ledigare lekfulla. Borätt anger att föreslagen bebyggelse med större fördel skulle kunna placeras inom den i detaljplanens samrådsförslag angivna byggrätten istället för den i tävlingsförslaget angivna ytan.

Plus:

Förslaget innehåller parkeringsmöjligheter inom Kv. 2 vilket utvärderingsgruppen anser är positivt, dels genom att parkeringsgaraget inom Kv. 5 lättare kan klara behovet av parkeringsplatser dels genom att hänsyn till tillgänglighet kan tas på ett bättre sätt. Hänsyn till vindförhållanden är tagna utifrån de boendes förutsättningar. Förslaget anses i övrigt ta hänsyn till mikroklimat och hur bebyggelsen förhåller sig till en mänsklig skala. Anslutningen mellan föreslagen bebyggelse och Bollmorahallen bedöms som särskilt fin och bearbetad. Det ger också förutsättningar till att trafikhierarkin för området följs genom att inrymma bl.a. bil- och cykelpool. Förslagets lekfulla gestaltning har av utvärderingsgruppen bedömts som positiv genom det kulörta inslaget i stadsdelen.

Minus:

Förslaget innehåller anbudsreservationer då Borätt reserverat sig mot eventuella saneringskostnader över 10 % av köpeskillingen. I markanvisningsavtalet framgår att kommunen inte kommer att låta exploatören stå för samtliga sådana kostnader men det står heller inte klart att det är kommunen som helt ska stå för detta utan det måste diskuteras om ett sådant eventuellt behov uppstår. I förslaget har det även varit oklart huruvida exploateringen ryms inom tävlingsområdet eller ej. Även efter komplettering är detta otydligt då det endast förtydligats att entréväningen inryms.

I övrigt saknar utvärderingsgruppen redovisning av hur förslaget beaktat sol- och skuggförhållanden för omgivningen då byggrätten utnyttjas till fullo. Även ekosystemtjänster, val av vegetation och andra aspekter som bör ha redovisats i en grön strategi. Inte heller relevanta delar gällande ljudklass för externt buller har redovisats för förslagen.

Sammanfattning:

Förslaget anses vara väl genomarbetat men uppfyller ej samtliga skalkrav då anbudet innehåller anbudsreservationer samt det inte tydligt framgår att hela byggnadsvolymen kan inrymmas inom tävlingsområdet. Positivt med förslaget är att egna parkeringsplatser föreslås inom kvarteret medan det finns brister med hur förslaget är anpassat till en grön strategi. Ekonomiskt innebär förslaget höga intäkter för kommunen.

2.12 . Anbudsgivare 12 – Riksbyggen: Kv. 2, Kv. 5b



Kv. 2



Kv. 5b

Allmänt:

Riksbyggen har lämnat anbud för Kv. 2 och för Kv. 5b. Förslagen möjliggör för 155 bostadsrättslägenheter och 4 lokaler i Kv. 2 samt för 44 bostadsrättslägenheter och lokaler i Kv 5b.

Kv. 2 föreslås i två sammansatta byggnadskroppar om 16 våningar samt teknikvåning. Den ena byggnadskroppen riktar sig framförallt till unga som vill köpa sin första bostadsrätt medan den andra byggnadskroppen möjliggör för mer traditionella familjelägenheter. I Kv. 5b föreslås bebyggelsen bestå av s.k. Bonumlägenheter vilket är lägenheter för seniorer över 55 år. Utvärderingsgruppen ser också positivt på att volymerna bearbetats och delats upp för att minska skalan i kvarteren.

Plus:

Förslagen, framförallt det för Kv. 2, anses ha tagit hänsyn till en grön strategi genom att beakta vissa ekosystemtjänster och genom att möjliggöra för odling. I Kv. 2 ges även plats för ett större träd vid entré vilket utvärderingsgruppen menar utgör ett positivt inslag. Det är positivt att Riksbyggen har erfarenhet av att arbeta med lösningar som minskar behovet av ett privat bilinnehav och att de aktivt använder ett tjänsteprogram som hjälper kunder mot en mer hållbar livsstil.

Minus:

Bägge förslagen innehåller anbudsreservationer då Riksbyggen reserverat sig mot eventuella saneringskostnader samt kostnader för anslutning till sopsug. Utvärderingsgruppen gör även bedömningen att Kv. 5b inte anses klara skallkravet om att höjdskillnader ska tas upp genom trappning i fasad mot nordväst.

I övrigt saknar utvärderingsgruppen redovisning för hur förslagen beaktat bullernivåer inomhus. Särskild hänsyn till vind- (Kv. 2) samt ljusförhållanden (Kv.2 samt Kv. 5b) är inte heller redovisade. Detta medför att aspekten till mikroklimatet inte anses vara övervägd. Förslaget för Kv. 2 anses heller inte tagit hänsyn till gaturummets bästa då en stängd entrégård föreslås med ett högt staket ut mot gatan. Inte heller i Kv. 5b tas hänsyn till gaturummets bästa då entréer till bostäderna löses genom loftgångar på insidan av kvarteret.

Sammanfattning:

Förslagen anses vara väl genomarbetade men uppfyller ej samtliga skallkrav då anbuden innehåller reservationer. Positivt med förslagen är att Riksbyggen visar på erfarenhet med att arbeta för en hållbar livsstil. Dock anses förslagen inte ta hänsyn till mikroklimatet eller till hur fasaden kan brytas upp på ett bra sätt. Ekonomiskt innebär förslagen höga intäkter för kommunen.

3 Ekonomi

I kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum framgår det att ekonomin för hela området ska vara i balans. Det innebär att de kostnader som genomförandet av området medför ska bekostas av intäkter från projektet. En stor del av dessa intäkter kommer genom markanvisningar av kommunal mark vilket är en av anledningarna till att kommunen valt att sätta ett fast och ett lägsta pris för denna markanvisningstävling.

3.1 Upplåtelseform

Marknadsmässigt påverkas värdet av vilken upplåtelseform som tillåts på fastigheten. Vid upplåtelse av hyreslägenheter finns det reglerat vilka avgifter som kan tas ut vid hyressättning vilket innebär att den totala intäkten för exploitören får ett tak. Vid andra upplåtelseformer finns inte denna lagstiftade reglering utan intäkterna styrs av efterfrågan på marknaden. Detta innebär idag att mark för upplåtelse av bostadsrätter har ett högre värde än den för hyresrätter. Det är en aspekt som det tagits hänsyn till i den kommunala investeringsbudget som satts för hela Norra Tyresö Centrum. Naturligtvis finns det dock andra aspekter än prissättning av mark att beakta vid val av upplåtelseform. Enligt politiska direktiv ska därför Norra Tyresö Centrum rymma minst 20 % hyresrätter. Då Tyresö kommun endast har möjlighet att påverka upplåtelseform i samband med försäljning av egen mark så ska det beaktas att det i några kvarter kommer att innebära lägre intäkter vid markanvisning till hyresrättsaktör än till bostadsrättsaktör. Den ekonomiska balansen vidhålls dock fortfarande för projektet som stort enligt nuvarande budget.

3.2 Anbudsreservationer

I de fall då anbudsgivarna har angett anbudsreservationer mot till exempel eventuella saneringskostnader så går det inte att jämföra anbuderna utifrån ett ekonomiskt perspektiv. En reservation innebär ett lägre risktagande för anbudsgivaren vilket bör möjliggöra för ett högre anbudspris eller att det går att föreslå lösningar i förslaget. Om förutsättningarna är olika i anbuderna så speglar därmed inte prisangivelserna samma marknad. Det har även visat sig att till exempel Riksbyggen, Brickhouse och Borätt som redovisat förslag med högre intäkter för kommunen också är de förslag med reservationer.

3.3 Utvärdering ekonomi

För Kv. 2 så behöver utvärdering av förslagen ske utifrån huruvida anbuderna avser hyresrätter eller bostadsrätter eftersom dessa utgick från olika angivelser gällande det fasta priset.

	Kv. 2 Bostadsrätt	Kv. 2 Hyresrätt
<i>Högsta bud</i>	Riksbyggen	Wallenstam
	Borätt	Wästbygg
	Peab	Botrygg
	Brickhouse	
	Hökerum	
	Strabag	
<i>Lägsta bud</i>	Botrygg	

För Kv. 5 fanns dock endast ett lägsta pris att ta hänsyn till varför samtliga anbud jämförs med varandra.

	Kv. 5a	Kv. 5b
<i>Högsta pris</i>	Wästbygg	Riksbyggen
	Brickhouse och HSB	Botrygg
	Strabag	Brickhouse
		HSB
		Småa
<i>Lägsta pris</i>		Strabag

I tabellen nedan redovisas de olika anbudsgivarnas pris för respektive kvarter. Som beskrivet ovan varierar priserna beroende på föreslagen BTA samt föreslagen upplåtelseform för Kv. 2 respektive pris/BTA för Kv. 5a och 5b.

Anbudsgivare	Kv. 2	Kv. 5a	Kv. 5b
Bidrag 1, Hökerum	30 303 000 kr	-	-
Bidrag 2, Strabag	28 152 560 kr	16 902 930 kr	16 902 930 kr
Bidrag 3, HSB	-	20 000 000 kr	20 000 000 kr
Bidrag 4, Wallenstam	27 588 000 kr	-	-
Bidrag 5, Wästbygg	24 328 000 kr	21 600 000 kr	-
Bidrag 6, Botrygg	16 610 000 kr (HR) 27 935 000 kr (BR)	-	22 465 000 kr
Bidrag 8, Peab	37 910 200 kr	-	-
Bidrag 9, Småa	-	-	17 302 600 kr
Bidrag 10, Brickhouse	32 000 000	20 000 000 kr	20 335 000 kr
Bidrag 11, Borätt	37 000 000 kr	-	-
Bidrag 12, Riksbyggen	44 266 800 kr	-	22 698 400 kr

4 Sammanvägd bedömning

Utifrån skullkrav och utvärderingskriterier föreslår utvärderingsgruppen följande vinnare:

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

4.1 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.

På andraplats har Hökerum, Strabag, Botrygg och Borätt förslag som väl beaktat många aspekter i sin redovisning. Dessa fyra förslag utgår från bostadsrätter som upplåtelseform och skulle betinga en högre intäkt totalt, framförallt anbudet från Borätt innebär en betydligt högre intäkt än Botrygg om det upplåts som hyresrätter. Borätt har som tidigare redovisats dock reserverat sig i sitt anbud varför deras förslag inte kan föreslås som vinnare. Botrygg är som ovan redovisat det förslag med högst kvaliteter medan Hökerum och Strabag är likvärdiga utifrån ett utvärderingsförslag, men då Hökerum innebär något högre intäkter anser utvärderingsgruppen att detta förslag ska placeras som nummer 2 efter Botrygg som hyresrätter och som nummer 1 bland förslagen för bostadsrätter.

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.

4.2 Kvarter 5a

För Kv. 5a anses Strabag ha det mest genomarbetade förslaget. Då Brickhouse och HSB inte anses ha klarat skullkraven 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 intakten av förslagen. Totalt innebär förslaget att

intäkterna inte riktigt motsvarar de som är uppsatta i budgeten för Norra Tyresö Centrum.

4.3 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.

4.4 Sammanvägd bedömning

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 mycket 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.