

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Christian Nützel  
Planarkitekt

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2015-04-17

1 (7)

Diarienummer  
2014 KSM 0870

MSU

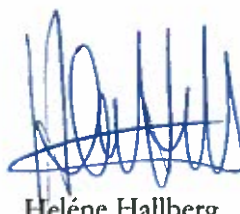
## Utvärdering av markanvisningstävling för Kryddvägen och Basilikagränd

### Förslag till beslut

- Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet noterar redovisningen av utvärderingen för markanvisningstävlingen gällande Kryddvägen och Basilikagränd. MSU godkänner utvärderingsgruppens förslag till vinnare för de olika deletapperna samt godkänner beslut om direktanvisning av mark för det delområde inom detaljplanen för "Bostäder vid Kryddvägen" som inte omfattats av markanvisningstävlingen.



Åke Skoglund  
Samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg  
Planchef

## Sammanfattning

I november 2014 gav Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet (MSU) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att anordna en markanvisningstävling för uppförande av bostäder vid Kryddvägen och Basilikagränd. Under vintern har tävlingsförslag inkommit till kommunen och en tjänstemannagrupp har nu utvärderat samtliga inkommande anbud.

Utvärderingen har gjorts med utgångspunkt i hur förslagen på ett absolut sätt klarar de uppsatta kriterierna (dvs. inte i jämförelse med de andra), utifrån så kallade "ska-kriterier" och "bör-kriterier". Utvärderingen redovisas i en utvärderingsrapport och slutliga vinnare föreslås enligt följande:

### Kryddvägen, östra delområdet

- Besqab  
Besqab har som enda byggherre inkommit med ett förslag för Kryddvägen, det östra delområdet. Förslaget består av 50 stycken rad- och parhus i främst tvåplansenheter. Kommunens bedömning är att förslaget uppfyller de krav på utformning och övriga bedömningsgrunder som satts upp i tävlingsprogrammet. Förslaget är ritat av Sweco Architects.

### Basilikagränd, västra delområdet

- Reinova Properties  
Reinova Properties har lämnat anbud på det västra delområdet vid Basilikagränd. Förslaget innefattar 20 stycken lägenheter fördelade i två hustyper och har på ett föredömligt sätt visat hur området kan disponeras och bebyggas utifrån de uppsatta tävlingskriterierna. Förslaget är ritat av Okidoki arkitekter.

I detaljplaneförslaget för "Bostäder vid Kryddvägen" som varit ute på samråd under 2014, ingår ytterligare ett delområde som inte omfattats av markanvisningstävlingen. För detta delområde föreslås en direktanvisning av marken till företaget LW-plåt, som avser att uppföra ca. 40 hyreslägenheter inom området.

## Beskrivning av ärendet

Tyresö kommun har under hösten 2014 bjudit in till en markanvisningstävling (enligt betydelsen innan 1 januari 2015) för uppförande av bostäder vid Kryddvägen. Kommunens intentioner för utformning av bebyggelsen har redovisats i förslag till detaljplan samt i tävlingsprogrammet för Kryddvägen. Tävlingsperioden sträckte sig från och med 1 december 2014 till och med 26 februari 2015.

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

Christian Nützel	Planarkitekt
Amalia Tjärnstig	Exploateringsingenjör
Sara Kopparberg	Stadsbyggnadschef
Heléne Hallberg	Planchef
Martin Fahlman	Bygglovchef
Karl Johan Sköld	Konsult, exploateringsstöd

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

Vid utvärderingen av förslagen har hänsyn tagits till de uppsatta krav som finns formulerade i tävlingsprogrammet. Dessa krav består av så kallade "ska-krav" samt "bör-krav". Tävlingen 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 anbuden värderats.

Tävlingen har omfattat två tävlingsområden. För det västra området, i anslutning till Basilikagränd, har fyra förslag inkommit. För det östra området, intill Kryddvägen, har ett förslag inkommit. Ingen av exploatörerna har tävlat på mer än ett område.

Prisangivelser har utvärderats utifrån utvärderingskriterierna i övrigt. Det innebär att i de fall där utvärderingen visar på tävlingsförslag som likvärdigt

bemöter krav och kriterier i tävlings- och kvalitetsprogram har priset varit en avgörande faktor.

Vid utvärderingen av tävlingsförslagen har hänsyn tagits till att exploatören klarar de formella kraven avseende följande:

- Dokumenterad erfarenhet
- Ekonomisk kapacitet
- Tidplan för utbyggnad
- Teknisk beskrivning
- Tävlingsområdet omfattar anvisad yta
- Tillgänglighet uppnås
- Strategi för grön design

Förslagen har därtill även utvärderats utifrån kriterier rörande följande områden:

- Bebyggelse
- Gata och trafik
- Utemiljö
- Dagvatten
- Ekotjänster
- Teknik och tillgänglighet

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

Anbudsgivare Delområde 1	Antal lgh	Total kvm BTA (o)	Område
1. Solviksgården AB	24	2602	Västra
2. Besqab Projektutveckling AB	50	6757	Östra
3. Brf Blåbärsriset 28/Reinova Properties	20	2810	Västra
4. Boetten Bygg/Ymer Holding	20	2934	Västra
5. Mecon Bygg	37	3053	Västra

Utvärderingen har gjorts delvis utifrån hur förslagen utifrån sig själva klarar de olika kriterierna, delvis hur förslaget står sig mot övriga förslag inom samma tävlingsområde. Utifrån ovan givna kriterier föreslår utvärderingsgruppen nedanstående vinnare för respektive kvarter.

#### **Delområde 1, västra (Basilikagränd)**

- Bfr Blåbärset 28/Reinova Properties (Okidoki arkitekter)

#### **Delområde 2, östra (Kryddvägen)**

- Besqab Projektutveckling (Sweco architects)

Anbudsgivarna har lämnat prisanbud som beror på antalet kvm BTA (ovan mark) i tävlingsförslaget.

Följande bud har inkommit för delområde 1, Basilikagränd:

<b>Basilikagränd</b>	<b>Prisanbud kr/kvm BTA (ovan mark)</b>	<b>Kvm BTA (ovan mark)</b>
Solviksgården	3501 kr/kvm BTA	2602 kvm
Brf Blåbärset 28/Reinova properties	5009 kr/kvm BTA	2810 kvm
Boetten Bygg/Ymer Holding	4090 kr/kvm BTA	2934kvm
Mecon Bygg	4050 kr/kvm BTA	3053 kvm

Följande bud har inkommit för delområde 2, Kryddvägen:

<b>Kryddvägen</b>		<b>Kvm BTA (ovan mark)</b>
Besqab Projektutveckling	4455 kr/kvm BTA	5850 kvm

I tabellen nedan redovisas de olika anbudsgivarnas pris för respektive delområde. Som beskrivet ovan varierar priserna beroende på föreslagen BTA samt pris/BTA.

Anbudsgivare	Basilikagränd	Kryddvägen
Bidrag 1, Solviksgården	7 916 000 kr	-
Bidrag 2, Besqab Projektutveckling	-	30 100 000 kr
Bidrag 3, Reinova	14 075 290 kr	-
Bidrag 4, Boetten Bygg/Ymer Holding	12 000 000 kr	-
Bidrag 5, Mecon bygg	12 243 150 kr	-

Utifrån skallkrav samt utvärderingskriterier föreslår utvärderingsgruppen följande vinnare:

Placering	Basilikagränd	Kryddvägen
1	Brf Blåbärsriset 28/ Reinova Properties	Besqab

För Basilikagränd anses Brf Blåbärsriset 28/Reinova Properties (OkiDoki arkitekter) ha det mest genomarbetade förslaget och det finns inga krav eller utvärderingskriterier som inte har beaktats. Brf Blåbärsriset 28/Reinova Properties har också lämnat det högsta prisanbudet.

För Kryddvägen har endast Besqab Projektutveckling (Sweco architects) inkommit med ett förslag för området. Förslaget har tagit hänsyn till samtliga utvärderingskriterier och vinner således tävlingen för det östra delområdet. Besqab Projektutveckling har lämnat ett prisanbud högre än det satta lägsta priset.

Utvärderingsgruppens förslag till vinnare inom de olika kvarteren ger de förslag på bebyggelse som bäst tar hänsyn till utvärderingskriterierna i tävlingsprogrammet. Förslagen innebär också de högsta intäkterna för delområdena, observera dock att endast ett förslag inkom för delområde Kryddvägen.

I detaljplaneförslaget för "Bostäder vid Kryddvägen" som varit ute på samråd under 2014, ingår ytterligare ett delområde som inte omfattats av markanvisningstävlingen. För detta delområde föreslås en direktanvisning av

marken till företaget LW-plåt, genom dotterbolaget Kryddvägen Bostad AB, som avser att uppföra flerbostadshus med främst mindre lägenheter. Syftet med uppförandet av lägenheterna är i första hand att bereda bostäder för LW's personal, och i andra hand för övriga kommuninvånare.

