

Kryddvägen & Basilikagränd

Utvärdering av markanvisningstävling

2015-04-17



tyresö kommun



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
1.1	Tävlingsförfarandet.....	3
1.2	Utvärdering	4
2	Utvärdering	5
2.1	Anbudsgivare 1 – Solviksgården.....	5
2.2	Anbudsgivare 2 – Besqab.....	6
2.3	Anbudsgivare 3 – Brf Blåbärsriset 28/Reinova Properties	7
2.4	Anbudsgivare 4 – Boetten Bygg/Ymer Holding.....	8
2.5	Anbudsgivare 5 – Mecon Bygg.....	9
3	Ekonomi	10
3.1	Anbudsreservationer.....	10
3.2	Utvärdering ekonomi.....	10
4	Sammanvägd bedömning	12
4.1	Delområde 1, Basilikagränd.....	12
4.2	Delområde 2, Kryddvägen.....	12
4.3	Sammanvägd bedömning.....	12

1 Sammanfattning

1.1 Tävlingsförfarandet

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 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 visat på tävlingsförslag som likvärdigt bemött krav och kriterier i tävlings- och kvalitetsprogram så har priset kunnat fungera som en avgörande faktor.

För de båda delområdena Basilikagränd och Kryddvägen fick anbudsgivarna ange prisnivå i sitt anbud, dock lägst 3400 kr/kvm BTA (ovan mark).

1.2 Utvärdering

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

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 Blåbärsriset 28/Reinova Properties (Okidoki arkitekter)

Delområde 2, östra (Kryddvägen)

- Besqab Projektutveckling (Sweco architects)

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

2.1 Anbudsgivare 1 – Solviksgården



Basilikagränd, västra området: Vy över förslaget.

Allmänt:

Solviksgården har lämnat anbud på det västra delområdet, Basilikagränd. Förslaget möjliggör för 24 lägenheter i blandad upplåtelseform (hyresrätter, bostadsrätter, ägarlägenheter) och är ritat av Anders Nyquist arkitektkontor.

Förslaget innebär att lägenheterna inryms i en större byggnadskropp. Byggnaden är uppdelad i olika zoner med lägenheter, gemensamma vistelsezoner i form av balkonger/”uteplatser” och ett gemensamt grönrum (vinterträdgård/växthus) som finns i mitten av byggnaden. En gemensam markparkering vid områdets entré försörjer bostäderna med parkering.

Plus:

Förslaget lägger stor vikt vid ekologisk och social hållbarhet. Flera innovativa funktioner och tekniska system med kretsloppstänk presenteras. Möjligheten till blandade upplåtelseformer, flexibla lägenhetslösningar samt möjligheten till social interaktion inom de gemensamma områdena är att se som mycket positiv.

Minus:

Förslaget har inte tagit hänsyn till flera av de så kallade ”ska-kriterier” som funnits i tävlingsprogrammet. Det handlar bl.a. om gatans utformning (för att till skapa ett attraktivt gaturum); parkeringsytans storlek; marknära boende i 2-3 våningar; utvändiga trapphus m.m.

Sammanfattning:

Förslaget har många innovativa och intressanta lösningar för att skapa en god boendemiljö men missar flera av de uppsatta kriterierna. Stor hänsyn till ekosystemtjänster och social hållbarhet drar upp betyget.

2.2 Anbudsgivare 2 – Besqab Projektutveckling

Kryddvägen, östra området: Vy söderut från Kryddvägen.

Allmänt:

Besqab har som enda byggherre lämnat anbud på det östra delområdet vid Kryddvägen. Förslaget består av 50 stycken rad- och parhus (tvåplansenheter om 115-120 kvm) utformade med tegelfasad och plåttak med tillhörande parkeringsytor, gemensamma vistelseytor och komplementbyggnader. Husen placeras och anpassas efter områdets höjdnivåer och varieras med olika kulörer på tegel samt med träklädda fasadpartier. Taken förses delvis med solpaneler. Parkering löses genom gemensamma p-ytor i områdets norra och södra del, samt genom gatuparkering i områdets mitt. Förslaget är ritat av Sweco architects.

Plus:

Förslaget tar hänsyn till platsens förutsättningar, sett till omkringliggande områden, solförhållanden och den topografiska variationen. Byggnadernas placering i förhållande till gatan skapar ett attraktivt och uppbrutet gaturum. Radhusen utformas med goda materialval i form av murat, homogent fasadtegel

och falsade plåttak vilket ger ett genuint intryck av hög kvalitet. Där så krävs trappas husen för att skapa en variation i gaturummet.

Minus:

Cykelförråd och gemensamma förvaringsutrymmen har placerats bl.a. på allmän mark. Detta måste lösas inom kvartersmark. Vissa av materialvalen är otydligt redovisade, t.ex. för murar, komplementbyggnader m.m. För att säkerställa att en genomgående god gestaltningsnivå uppnås för området som helhet krävs därför att dessa (materialvalen) tas fram och anpassas med omsorg för hög kvalitet.

Sammanfattning:

Förslaget visar hur ny bebyggelse där rationella byggvolym och komplementytor samt i huvudsak goda materialval, i kombination med innovativa lösningar (solpaneler och gemensamma odlingsytor) kan anpassas i området på ett bra sätt.

2.3 Anbudsgivare 3 – Brf Blåbärsriset 28/Reinova Properties



Basilikagränd, västra området: Vy mot norr.

Allmänt:

Reinova Properties har lämnat anbud på det västra delområdet vid Basilikagränd. Förslaget innefattar 20 stycken lägenheter fördelade i två hustyper. Väster om gatan (se bild ovan) föreslås trähusbebyggelse i två våningar och öster om gatan tegelbyggnader i anslutning till natur/berg.) Förslaget är ritat av Okidoki arkitekter.

Plus:

De föreslagna byggnadstyperna är innovativt utformade, med goda arkitektoniska kvalitéer och är omsorgsfullt och rationellt utplacerade längs gatan. Förslaget är på ett mycket positivt sätt (genom materialval och utformning), en samtida referens till stadsradhusen i Tyresö centrum, ritade av Bo Sahlin som uppfördes under 1960-talet. Dubbelutnyttjandet av markyta skapar en effektivt och flexibel markanvändning. Ett flertal innovativa lösningar för att främja biodiversitet och ekologisk hållbarhet presenteras.

Minus:

Gatans västra sida riskerar att framstå som något sluten om inte fasader och anslutande spaljéer/staket/portaler utformas med stor omsorg. Släktskapet och kopplingen mellan hustyperna inom området (på vardera sida gatan) behöver säkerställas genom t.ex. återkommande materialval.

Sammanfattning:

Förslaget tar god hänsyn till omkringliggande miljö i form av topografi och natur och visar på en mycket god förståelse för platsen och dess förutsättningar. Arkitekturen är spännande och nyskapande och ger ett eget, unikt uttryck. Gatans utformning ger upphov till ett intimt och attraktivt gaturum som förstärks med den flexibla markanvändningen.

2.4 Anbudsgivare 4 – Boetten Bygg/Ymer Holding

Basilikagränd, västra området: Vy mot norr.

Allmänt:

Boetten Bygg har lämnat anbud på det västra delområdet vid Basilikagränd. Förslaget innefattar 20 stycken lägenheter fördelade i tre, liknande hustyper (radhus/kedjehus). Garage/carport införlivas i respektive byggnad vilket innebär att större parkeringsytor undviks. Bostäderna utformas i två till tre våningar med flexibla planlösningar och effektivt utnyttjade takytor för gröna tak och terrasser. Förslaget är ritat av Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter.

Plus:

Bebyggelsen är rationellt och omsorgsfullt inplacerad i området, med mycket välanvänd takyta för social samvaro och dagvattenhantering (gröna tak) vilket innebär god disponering och effektiv ytanvändning. Ambitiösa förslag av växter och fokus på att ta fram ytor för social samvaro visar på en god förståelse för ambitionerna med tävlingen.

Minus:

Samtliga föreslagna hustyper är i sin form relativt lika varandra och riskerar att ge upphov till ett monotont uttryck.

Sammanfattning:

Förslaget känns genomarbetat tar god hänsyn till platsens förutsättningar och visar på ett ambitiöst och väl disponerat sätt hur området kan bebyggas. Förslaget till omdragning/justering av vägdragningen med fokus på tillskapa gemensamma ytor är intressant och en styrka i förslaget.

2.5 Anbudsgivare 5 – Mecon Bygg

Basilikagränd, västra området: Vy över förslaget sett från nordväst.

Allmänt:

Mecon Bygg har lämnat anbud på det västra delområdet vid Basilikagränd. Förslaget innefattar 37 lägenheter fördelade i två byggnadstyper. Öster om gårdsgatan föreslås friliggande enfamiljshus som med sin placering har stort fokus på att släppa in naturen i området. Väster om gatan föreslås flerfamiljshus i tre våningar. En parkeringsyta med plats för 20 platser försörjer hela området med parkering. Förslaget är ritat av AEDIS arkitekter.

Plus:

Förslaget lägger stor vikt vid att, på ett innovativt sätt, släppa in naturen i området. Fasadutformning med reflekterande ytor, husens placering och anpassning till höjderna är förslagets styrkor.

Minus:

De ytor som bildas mellan de friliggande husen och gårdsgatan riskerar att bli dåligt omhändertagna ytor med otydligt användningsområde som slits och på sikt privatiseras. Det framgår inte hur tillgängligheten till de friliggande husen löses, då det inte finns någon körbar väg fram till entréerna.

Sammanfattning:

Mecon Bygg har presenterat ett innovativt och på många sätt spännande förslag till utveckling av området. Förslagets idé med en gårdsgata och en gemensam parkering vid områdets entré kan innebära fördelar i form av ett trafiksäkert gaturum men riskerar också att ge upphov till svårdefinierade ytor som på sikt inte efterlever ambitionen med områdets utformning.

3 Ekonomi

I markanvisningsprogrammet för Kryddvägen och Basilikagränd framgår det att kommunen inte avser att sälja mark understigande 3400 kr/kvm BTA (ovan mark). Till tävlingshandlingarna tillhörde utkast på markanvisningsavtal där köpe- och genomförandevillkor framgår. De kostnader som genomförandet av området medför för kommunen ska bekostas av kommunens 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 lägsta pris för denna markanvisningstävling.

3.1 Anbudsreservationer

Ingen av anbudsgivarna har angett anbudsreservationer som påverkar möjligheten att jämföra anbudet ur ett ekonomiskt perspektiv.

3.2 Utvärdering ekonomi

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

Följande bud har inkommit för delområde 1, Basilikagränd:

Basilikagränd	Prisanbud kr/kvm BTA (ovan mark)	Kvm BTA (ovan mark)
Solviksgården	3501 kr/kvm BTA	2602 kvm
Brf Blåbärsriset 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:

Kryddvägen		Kvm BTA (ovan mark)
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	-

4 Sammanvägd bedömning

Utifrån programmets uppsatta krav och utvärderingskriterier föreslår utvärderingsgruppen följande vinnare:

Placering	Basilikagränd	Kryddvägen
1	Brf Blåbärriset 28/ Reinova Properties	Besqab

4.1 Delområde 1, Basilikagränd

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

4.2 Delområde 2, Kryddvägen

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.

4.3 Sammanvägd bedömning

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.