

Markanvisningstävling Arenan 9

Bedömningsutlåtande

Steg 2 jämförelseförfarande

Bakgrund

Exploateringskontoret inledde på uppdrag av Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGAF) en markanvisningstävling för Söderstadion och Hovetomterna i november 2016. Tävligen var uppdelad i två steg; steg 1 anbuds-tävling på pris och steg 2 jämförelseförfarande.

Elva konsortier eller bolag lämnade anbud på pris på bygggrätter för bostäder, kontor och handel under steg 1. I april 2017 bjöds fem av dem in att gå vidare till steg 2 på prisnivåerna 30.100 kr/kvm ljus BTA för bostäder, 17.200 kr/kvm ljus BTA för kontor och 10.000 kr/kvm ljus BTA för handel/lokaler i markplan. Underjordiska träningsrinkar skulle inarbetas i tävlingsområdet.

De inbjudna var:

- Atrium Ljungberg, Wallenstam och Åke Sundvall Projekt
- Veidekke Bostad, Niam, Stos Fastigheter och Rikshem
- Index Residence och CA Fastigheter
- JM och Castellum Stockholm
- Klöver och NCC

Några av de vinnande bolagen valde att avstå fortsatt deltagande. De bolag som önskade kvarstå formerade då nya konsortium som anhöll om att fortsätta till steg 2. Efter att detta godtagits gick tävlingen vidare med tre konsortier. Efter skiss- och utredningsarbete enligt särskilt PM med förutsättningar för steg 2 inkom de med varsitt förslag den 4 september:

- Castellum Stockholm, Wallenstam och Åke Sundvall Projekt med förslaget ”Söderhov”
- Veidekke Bostad och Rikshem med förslaget ”Atmosfär Globen Gardens”
- Klöver och NCC med förslaget ”Johanneshovsterassen”

Jämförelseförfarande

Jämförelseförfarande används vid val mellan flera byggaktörer och är en bedömning av hur väl de uppfyller de krav staden ställt upp för en viss plats. Efter val av aktör följer bearbetning av förslaget under detaljplanprocessen. Den aktör som bäst har tillgodogjort sig givna förutsättningar, omsatt dem i förslaget samt har bäst förutsättningar att tillsammans med staden bearbeta förslaget vidare i planprocessen rekommenderas som samarbetspartner i det fortsatta arbetet.

Jämförelseförfarandet för Arenan 9 har skett utifrån en sammanvägd utvärdering av nedanstående kriterier:

- Övergripande stadsbyggnadskvaliteter och gestaltungsambitioner utifrån platsens planeringsförutsättningar
- Ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara och innovativa lösningar
- Process och genomförbarhet
- Stadens ekonomi
- Referensprojekt

Den bedömningsgrupp som har tagit ställning till förslagen består av:

Mats Viker, vd Stockholm Globe Arena Fastigheter (ordförande)
Anna Söderberg, arkitekt SAR/MSR, Söderberg Stockholm AB
Pelle Björklund, arkitekt SAR/MSR, vd Svenska bostäder
Torleif Falk, arkitekt SAR/MSR, stadsarkitekt stadsbyggnadskontoret

Beredningsgruppen som har bistått bedömningsgruppen består av:

Patrik Dahlin, exploateringskontoret
Karin Stenqvist, stadsbyggnadskontoret
Soroor Notash, stadsbyggnadskontoret

Specialister som kopplats till bedömningsgruppen för beredning av förslagen:

Anna Forsberg, områdesplanering, stadsbyggnadskontoret
Johan Rosén, miljöfrågor, miljöförvaltningen
Pierre Savard, trafikplanering, trafikkontoret
Åsa Dahlin, kulturmiljö och social hållbarhet, stadsbyggnadskontoret

Bedömningsarbetet inleddes den 6 september med att varje konsortie föredrog förslagen muntligt för bedömnings-, berednings- samt specialistgrupp. Förslagen har sedan granskats, diskuterats och bedömts av bedömningsgruppen under en serie arbetsmöten.

Bedömningskriterierna

Under bedömningen av förslagets övergripande stadsbyggnadskvaliteter och gestaltungsambitioner, utifrån platsens planeringsförutsättningar, har förslagen granskats med avseende på hur de förhåller sig till Söderstaden och Globenområdet, övergripande mål och styrdokument, hur förslagen påverkar stadens siluett och kulturmiljövärden, kopplingar till befintliga stadsdelar och viktiga platser, funktioner, volym, utformning, skala, miljö och riskfrågor, samt förslagsställarnas förståelse för platsens komplexitet ifråga om logistik och flöden kring arenorna och hantering av träningsrinkarna.

Förslagen har också granskats med avseende på social hållbarhet i förhållande till stadens styrdokument.

Bedömningen av förslagen utifrån påverkan på stadens ekonomi har gjorts utifrån ett helhetsperspektiv (SGAF och staden) i kombination med kriteriet process och genomförbarhet med särskilt fokus på risk- och sårbarhetsanalys. Ett sannolikhetsresonemang förs kring ett visst framtida ekonomiskt utfall och hur detta kan komma att påverkas under detaljplaneprocessen. Risker för minskade intäkter eller ökade utgifter identifieras och möjligheter att öka intäkterna och därmed hantera eller kompensera identifierade risker bedöms.

Markanvändningar, ytinnehåll och intäkt före risk-/känslighetsanalys

	Bostäder	Handel	Kontor	Summa yta*	Summa intäkt
Veidekke Rikshem	79% 91.000	4% 4.500	13% 15.000	115.000 kvm	3,0 mdr
Klövern NCC	71% 78.000	6% 7.000	21% 23.000	110.000 kvm	2,8 mdr
Castellum Åker Sundvall Wallenstam	59 % 62.000	10% 11.000	28% 29.000	105.000 kvm	2,5 mdr

**/ små diskrepanser i ytorna beror på ej värderade ytor för förskolor och kultur etc.*

Enligt anvisningarna ligger förslagen nära varandra i volym, i spannet 105.000-115.000 kvm ljus BTA. Stadens förväntade intäkt mätt som produkt av prisbild och markanvändning i förslagen, hamnar därmed på 2,5, 2,8 och 3 miljarder kronor, se ovanstående tabell.

Sannolikheten för dessa framtida intäkter ska alltså för respektive förslag ställas i relation till hur väl förutsättningarna för tävlingen har följts, hur väl förslaget ur genomförandesynpunkt relaterar till platsen och en risk och sårbarhetsanalys av respektive förslag mot bakgrund av kommande planprocess.

Som exempel hanteras skyddszonen mot Nynäsvägen på 25 meter för kontor och 40 m för bostäder samt träningsrinkarna olika, vilket får olika konsekvens för riskbild och därmed ekonomin.

Den sammantagna slutsatsen är att förslagen ligger nära varandra ekonomiskt för staden. Den intäkt som i projektets tidiga skede kan förutses ligger efter känslighetsanalys i ungefär samma storleksordning för de tre förslagen. Det blir istället fråga om att bedöma vilket förslag som har bäst förutsättningar att bearbetas vidare i den fortsatta planprocessen.

Referensprojekten har bedömts främst utifrån relevans ifråga om platskomplexitet, produktions- och genomförandeförhållanden ställt i relation till förutsättningarna i tävlingsområdet.

Förslagen

Beställare:

Castellum Stockholm
Wallenstam
Åke Sundvall Projekt

Upphovsmän:

White arkitekter,
Kjellander Sjöberg,
ELU konsult
Martin Frostner studio

Volym:

105.000 kvm ljus BTA

Referensprojekt:

Atollen, Hunden, Blenda, Tule-
torget, Månspinnaren, Skagers-
huset, Magelungsterassen



Söderhov

Castellum, Åke Sundvall och Wallenstam har tillsammans med White arkitekter, Kjellander Sjöberg, ELU konsult och Martin Frostner studio i förslaget Söderhov tagit fram ett väl avvägt förslag med ett identitetsskapande koncept som lösning på en svår frågeställning. Flöden och funktioner i uppdraget sorteras och löses konstruktivt, tydligt och robust vilket ger en trygghet inför förslagets vidareutveckling. Volymerna underordnar sig siktlinjerna från Götgatan och Skogskyrkogården.

Den kommersiella tyngdpunkten är väl motiverad och klokt placerad. Arkaderna kan både lösa en konstruktiv utmaning och bli ett spännande tillskott som kan stödja och förstärka Globenområdet identitet. Att säkra upp de kvaliteter och funktioner som bärs av idén om Arkaderna behöver prioriteras i fortsatt arbete.

Tydliga gränser mellan allmänt och privat skapar väldefinierade rum och orienterbarhet för evenemangsbesökare, boende och andra verksamma i området. Förslaget organiserar det privata och det allmänna effektivt med hänsyn till den stora variationen av flöden genom området. Blandade användningar och funktioner tar tillvara den sociala hållbarheten. Gestaltning, hustyper och kvartersformer spretar något, men förutsättningarna att kunna renodla och samordna mot större enhetlighet och harmoni under den fortsatta planprocessen bedöms som goda.

Lösningen för fordonstrafik visar förståelse för risken av konflikter mellan fordon och publikflöden genom att gångflöden separeras från fordonstrafik i Globentorget och Arenagångens plan så långt som det är möjligt.

Castellum Åke Sundvall och Wallenstams förslag har minst totalvolym. Det ger lägst intäkter, innehåller lägst andel bostäder och högst andel handel. Bedömningen är dock att stadens intäkter kan ökas genom en inriktning under den fortsatta processen där markanvändningar och totalvolym ses över till förmån för högre värderade lokalslag inom ramen för grundidén.

Träningsrinkarnas placering minimerar ombyggnadskostnaderna och får liten påverkan på logistiken för Ericsson Globe. Förslaget visar genom sin genomtänkta funktionsblandning förståelse för den sociala hållbarheten och föreslår en metod för att hantera frågan under den fortsatta processen.

Förslaget har bilagts en inlevelsefull och trovärdig processbeskrivning med utvecklade tankar om etappindelning, nyckelaktörer och produktionstid.

Referensprojekten Atollen och Månspinnaren visar på både erfarenhet och uthållighet i genomförandet av projekt i komplexa miljöer.



Beställare:

Veidekke Rikshem

Arkitekt/konsultgrupp

CF Möller

Volym:

ca 115.000 kvm ljus BTA

Referensprojekt:

Kalejdohill, Sveakvarteren,
BRF Konstnären, Carlsberg byen,
Aalborg havnefront, Sjömärket,
Bestseller



Atmosfär Globen Gardens

I Atmosfär har Veidekke-Rikshem med hjälp av CF Möller skapat ett djärvt, karaktärsfullt och spännande förslag som tillför något nytt till platsen. Den smala lamellhustopologin ger förutsättningar för genomgående och ljusa lägenheter. Den kommersiella tyngdpunkten är klokt placerad och programmeringen av Globentorget tillför mervärde. Den sluttande byggnadskroppen mot Nynäsvägen är väl avvägd i volym med avseende på siktlinjen mot Ericsson Globe. De högre volymerna är dock oklart placerade utan tydligt gestaltningskoncept i förhållande till befintlig bebyggelse. Volymerna antyds från Götgatan och kan ses från Skogskyrkogården.

Topologin är öppen mot Globentorget och varvas omväxlande med gårdar och angöringsgator. Publiken från arenorna riskerar därmed att sila okontrollerat igenom området. Idyllen av så kallad shared space i rummen mellan husen är svår att få ihop med uppspelta folkmassor efter ett derby mellan AIK och Hammarby. Evenemangsbesökare på väg mot Gullmarsplan får svårt att skilja mellan allmänt och privat. Förslaget sorterar i vissa delar funktionerna med mindre höjdskillnader som betydelsebärande gräns mellan offentligt och privat. Det visar därmed inte tillräcklig förståelse för platsen och dess förutsättningar framför allt med avseende på publikflöden.

Förslaget innehåller störst volym men placerar bostäder närmare Nynäsvägen än 40 meter samt placerar träningsrinkarna mycket nära Ericsson Globes huvudentré och befintliga grundläggning. Dessutom innehåller förslaget en hög byggnadskropp som överstiger Ericsson Globe i höjd. Om dessa förutsättningar beaktas i en risk- och sårbarhetsanalys så riskerar den sannolika framtida intäkten att minska.

Rinkarnas placering under Globentorget tar i anspråk stora delar av Ericsson Globes logistikutrymmen och ligger en bit ifrån Ryttagången. Enligt förslaget ska rinkarnas takkonstruktion klara laster från ovanliggande torg som hanterar logistiken till Annexet med tunga transporter. Placeringen av rinkarna under torget som sannolikt kommer utgöra allmän plats i kommande detaljplan medför att kostnaden för det körbara bjälklaget faller på markägaren. Slutligen innebär placeringen av rinkarna att nya kringutrymmen behöver uppföras under mark samt en komplicerad produktion med djupa schakter alldeles intill Ericsson Globes grundläggning, entré- och publikutrymmen. Lösningen för rinkarna innebär omfattande kostnader för SGAF vilket tynger projektets resultat.

Eftersom förslaget har högst andel av totalvolymen i den högst värderade användningen bedöms möjligheten att kompensera för ekonomisk risk, med omdisponeringar av markanvändningen inom förslaget eller genom att tillföra volym, som små.

Förslaget har bilagts en processbeskrivning som bär drag av standarddokument utan anpassning till det specifika projektet. Några tankar om produktions-tid eller etappindelning är inte utvecklade.

Referensprojektet Sveakvarteren visar på både erfarenhet och uthållighet i genomförandet av projekt i komplexa miljöer. I övriga sex referensprojekt framgår inte tydligt i vilken del eller i vilket sammanhang Veddekke och eller Rikshem medverkar och projekten utspelas. Flera referensprojekt verkar avse arkitekten.



Beställare:

Klövern och NCC

Arkitekt/konsultgrupp

Brunnberg & Forshed,
Wester & Elsner arkitekter,
Urbio och WSP

Volym:

110.000 kvm ljus BTA

Referensprojekt:

Signalfabriken, Stora Sjöfallet,
Torsplan 1 och 2, Skeppet,
Kopparhusen



Johanneshovsterassen

I Johanneshovsterassen har Klöver-NCC tillsammans med Brunnberg & Forshed, Wester & Elsner arkitekter, Urbio och WSP tagit ett helhetsgrepp om platsen som med utgångspunkt i en stråkanalys kopplar samman platsen med den omgivande staden. Parkens placering, storlek och offentliga funktion i kombination med halvöppna gårdar är ett intressant grepp som främjar sociala möten. Volymerna underordnar sig siktlinjerna från Götgatan och Skogskyrkogården. Formspråket hos byggnaderna mot Nynäsvägen är dock främmande för platsen och kan bli svårt att hantera vid en eventuell framtida överdäckning av Nynäsvägen.

En ny lokalgata föreslås från Arenavägen som korsar Arenagången och senare övergår i en gång och cykelbro över Nynäsvägen mot Skärmarbrink. Den kompletteras av tvärgående stråk i riktning mot Gullmarsplan bland annat genom den så kallade spelparken.

Korsande fordonstrafik riskerar skapa konflikt med publikflöden. I publikströmmarnas rörelseriktning mot Gullmarsplan blir de halvöppna gårdarna och parken smitvägar. Den stora variationen av publikflöden kräver tydligare sortering mellan privat och offentligt vilket de halvöppna gårdarna inte medger. Slutligen är ännu en bro över Nynäsvägen svår att motivera då angelägna målpunkter saknas och befintlig passage är belägen mindre än hundra meter söderut. Förslaget drar därmed inte fullt ut konsekvenserna av platsens förutsättningar eller stråkanalysen som mer utgår från fordons- och gångflöden kring Globen Shopping.

Förskolornas placering i anslutning till rinkarna förefaller komplicerad.

Förslaget kommer på andra plats vad gäller intäkter till staden. Det innehåller en lösning för rinkarna som delvis tar befintliga utrymmen i anspråk och placerar den ena rinken i en idag inte underbyggd del av området. Relativt omfattande utgifter för till- och ombyggnader av Ericsson Globes utrymmen under mark samt kostsam masshantering kan befaras. Den ombearbetning som skulle krävas för att förändra detta bedöms vara omfattande och få stor påverkan på förslaget. I förslaget ingår även en bro över Nynäsvägen som belastar nettot.

Förslaget har bilagts en trovärdig processbeskrivning med etappindelning.

Referensprojekten Signalfabriken och Torsplan visar på både erfarenhet och uthållighet i genomförandet av projekt i komplexa miljöer.



Sammanvägd bedömning

På en plats med komplicerade förutsättningar har tre konsortier tagit fram var sitt genomarbetat och ambitiöst förslag.

När det gäller hanteringen av luft och buller, kulturmiljö samt hänvisade referensprojekt ligger konsortierna nära varandra. Samtliga förslag innehåller också en ny fordonsinfart för personbilar från Nynäsvägen.

Ifråga om stadens totalekonomi finns stora osäkerheter kopplade till platsens förutsättningar och fortsatt process. Framtida innehåll av volym och markanvändning måste ses i sammanhanget av sannolikt utfall av det fortsatta arbetet.

Störst skillnad i övrigt finns i hantering av publikflöden, fordonstrafik, sortering av funktioner, gräns mellan offentligt och privat och inte minst placeringen av träningsrinkarna i förhållande till Ericsson Globe.

Bedömningsgruppens slutsats är att konsortiet Castellum Stockholm AB-Åke Sundvall Projekt AB-Wallenstam AB med förslaget Söderhov har den idé och struktur som bäst tål att bearbetas vidare. Konsortiet visar med processbeskrivning och referensprojekt på god förståelse för platsens komplexitet och genomförandekapacitet.

Många frågor behöver studeras vidare. Gestaltning, hustyper och kvartersformer bör ges en tydligare koppling till Stockholms identitet och närliggande områden. Volymfördelningen mot Ericsson Globe samt placeringen av volymer som skymmer dess siluett mot Nynäsvägen bör ses över. Hur ska sockelvolymer i slutna kvarter med upphöjda gårdar användas? Hur påverkar enkelsidiga sockelvåningar tryggheten? Fortsatta utredningar behöver också ske kring fordonstrafik i området och publikflöden från arenorna, samt trafikförsörjning med en ny infart från Nynäsvägen. Slutligen behöver markanvändning och totalvolym ses över för att ge en bättre totalekonomi för markägaren, utan att ge avkall på förslagets grundläggande idé och sociala hållbarhet.

Bedömningsgruppen föreslår att SGAF som sin utvärdering av steg 2 jämförelseförfarande åberopar ovanstående och inleder förhandlingar om ett markanvisningsavtal med konsortiet Castellum Stockholm, Wallenstam och Åke Sundvall Projekt.

Mats Viker
VD SGA Fastigheter

Patrik Dahlin
Exploateringskontoret