

Tyresö kommun

Pia Björnhård

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-01-29

1 (4)

Diarienummer

2017KSM0849

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Markanvisningstävling Wättinge etapp 1

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet noterar redovisningen av utvärderingen för markanvisningstävlingen gällande Wättinge etapp 1 samt godkänner utvärderingsgruppens förslag till vinnare för område 1A.



Sara Kopparberg
Chef stadsbyggnadsförvaltningen



Emelie Malaise
Tf chef exploateringsenheten

Sammanfattning

I oktober 2017 gav MSU Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att anordna en markanvisningstävling för uppförande av bostäder i den första etappen i Wättinge. Under tävlingsperioden inkom fyra tävlingsförslag och en tjänstemannagrupp har nu utvärderat samtliga inkommande anbud.

Utvärderingen har gjorts utifrån kriterierna i tävlingsprogrammet vilka kännetecknas ledorden för Wättinge: hållbart, aktivt och mänskligt. Utvärderingen finns redovisad i en utvärderingsrapport, se bilaga 1 och 2.

Tävlingsanbud har endast inkommit för område 1A. Slutlig vinnare för område 1A föreslås Sveafastigheter Utveckling AB. Förslaget har de högsta kvaliteterna i förhållande till utvärderingskriterierna i tävlingsprogrammet. Sveafastigheter Utveckling AB bedöms ha det mest genomarbetade förslaget och det finns inga utvärderingskriterier som inte har beaktats. Tävlingsförslaget är även det förslag som innebär de högsta intäkterna för kvarteret.

Beskrivning av ärendet

I oktober 2017 gav MSU Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att anordna en markanvisningstävling för uppförande av bostäder för den första etappen i Wättinge. Kommunens intentioner för utformning av bebyggelsen har redovisats i tävlingsprogrammet för Wättinge samt i kvalitetsprogrammen för området. Tävlingen har omfattat två delområden, område 1A och 1B. Tävlingsperioden sträckte sig från 20 oktober till 21 december 2017.

En tjänstemannagrupp har utvärderat samtliga inkomna förslag. Denna grupp har bestått av följande personer:

Pia Björnhård	Projektledare
Elin Elfström	Planarkitekt
My Lundblad Wistedt	Arkitekt
Siri Edling	Arkitekt (Alma arkitekter)
Hanna Wikström	Bygglov, arkitekt
Anna Gustafsson	Exploateringsingenjör
Emma Shepherdson	Social hållbarhet
Johanna Ronnheden	Landskapsarkitekt

Vid utvärdering av förslagen har hänsyn tagits till ska-krav samt utpekade utvärderingskriterier. Tävlingen har avsett såväl priset på marken som bebyggelsens utformning. Prisangivelser har dock inte varit kända för utvärderingsgruppen innan dess att övriga parametrar i anbuden värderats.

Lägsta pris i markanvisningstävlingen är 5 000 kr/kvm BTA ovan mark. Alla inlämnade anbud har lämnat prisanbud som överstiger det lägsta priset på 5 000 kr/kvm BTA ovan mark. I utvärderingen har kommunen att ta hänsyn till olika ekonomiska aspekter. Dels vad prisangivelsen per kvm BTA ovan mark är i anbuden och dels för vad den totala bebyggelsen ger i intäkter då den totala intäkten är beroende av antalet föreslagna kvm BTA ovan mark.

Vid utvärderingen av tävlingsförslagen har hänsyn tagits till att exploatören klarar de formella kraven och ska-kraven i tävlingen. Dessa innefattar bl.a.:

- Dokumenterad erfarenhet
- Ekonomisk kapacitet
- Teknisk beskrivning
- Gestaltning
- Gata, trafik och parkering
- Utemiljö

Förslagen har sedan utvärderats av utvärderingsgruppen utifrån följande:

- Social hållbarhet
- Ekologisk hållbarhet
- Bebyggelsen
- Gestaltning
- Parkering och mobilitetslösningar

De tävlande har bjudits in för att kortfattat presentera sina förslag för utvärderingsgruppen samt för representanter från kommunledningen.

Tävlingsanbud har endast inkommit för område 1A. I utvärderingsrapporten, bilaga 2, finns en summering av anbudsgivarnas respektive förslag. Nedan följer två sammanfattande tabeller med antal lägenheter, BTA och prisanbud för respektive tävlingsförslag.

Anbudsgivare område 1A	Antal lägenheter	Total kvm BTA
JM AB	119	12 940 kvm
HSB Bostad AB	89	8 191 kvm
Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	100	9 058 kvm
Sveafastigheter Utveckling AB	155	12 310 kvm

I markanvisningstävlingen finns ett lägsta pris på 5 000 kr/kvm BTA ovan mark att ta hänsyn till. Samtliga inlämnade anbud uppfyller lägsta pris. I tabellen nedan redovisas de olika anbudsgivarnas pris för område 1A med hänsyn till föreslagen BTA ovan mark.

Anbudsgivare	Område 1A
Bidrag 1, JM AB	50 904 000 kr
Bidrag 2, HSB Bostad AB	32 232 000 kr
Bidrag 3, Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	41 748 160 kr
Bidrag 4, Sveafastigheter Utveckling AB	54 778 500 kr

Utvärderingsgruppen föreslår Sveafastigheter Utveckling AB som vinnare för område 1A. Förslaget har de högsta kvaliteterna i förhållande till utvärderingskriterierna i tävlingsprogrammet. Sveafastigheter Utveckling AB bedöms ha det mest genomarbetade förslaget och det finns inga utvärderingskriterier som inte har beaktats. Tävlingsförslaget är även det förslag som innebär de högsta intäkterna för kvarteret.