



## Markanvisningstävling för Trygghetsboende och hyresrätter på Nästås Öckerö kommun, 2022

### Redovisning av process och resultat

Detta dokument beskriver hur arbetet gått till med att utvärdera anbuderna i markanvisningstävling för Trygghetsboende och hyresrätter på Nästås samt redovisar utvärderingens resultat.

1

### Processbeskrivning för utvärderingsskedet

#### Arbetsfördelning

Ansvarar för genomförande av tävlingen i sin helhet inklusive utvärderingen gör Kommunstyrelsen genom avdelningen Plan, Fastighet och Samhällsutveckling. Vidare har inhämtats synpunkter och bedömningar hos andra sakkunniga inom kommunen. I detta specifika projekt har socialförvaltningen varit med i hela tävlingsprocessen och deltagit vid såväl utformningen av tävlingskriterierna som vid utvärderingen av tävlingsbidragen.

#### Inkomna tävlingsbidrag

Totalt inkom två tävlingsbidrag vilka i utvärderingsskedet kodats med X och Y.

#### Regelefterlevnad och planenslighet

Inga regelbrott eller planstridigheter har identifierats i anbuderna. Båda bidragen har tagit sig friheten att föreslå exploatering på den del av detaljplanen som inte ingår i tävlingen. Dessa förslag har inte bedömts i utvärderingen.

### Bedömning utifrån tävlingens kriterier

#### Kvalitet

Båda bidragen bedömdes möta de kvalitativa tävlingskriterierna på godtagbart och, i många avseenden, likvärdigt sätt. Enbart utifrån de fyra kvalitativa kriterierna (totalt 20 poäng) finns förutsättningar för att exploateringen av Nästås skulle bli bra för kommunen oavsett vilken av anbudsgivarna som skulle få genomföra projektet.

#### Kvantitet

Utöver de fyra kriterierna av mer kvalitativ karaktär sattes ett rent kvantitativt kriterium – priset på marken (max 10 poäng). Till skillnad från jämvikten i bidragens kvalitet är anbudens erbjudna pris för marken markant olika. Det ena anbudet erbjuder ett marknadsmässigt pris som ligger relativt nära den byggrättsvärdering som gjorts av området inför tävlingen, medan det andra anbudet erbjuder ett markpris som utgör en bråkdel av värderingens riktpreis.

---

#### **Postadress:**

475 80 Öckerö

#### **Besöksadress:**

Sockenvägen 13, Öckerö

**Telefon:** 031-97 62 00

**Org. nr:** 212000-1280

**E-post:** kommun@ockero.se

**Hemsida :** www.ockero.se

Tabell för översikt av tävlingsbidragens poäng (motiveringar i text längre ner)

Anbudsgivare	X	Y
Uppfyllande av krav nedan		
Referensobjekt		
max 250 ord per objekt	G	G
A3, 1 sida per objekt	G	G
Projektidé		
max 500 ord	G	G
max 3 A3-sidor totalt	G	G
Genomförbarhet / Förenligt med DP	G	G
<b>Tävlingskriterier</b>		
Pris som bedömningsgrund	10	U
Kvaliteter i projektidé		
Social hållbarhet	3	4
Anpassat och flexibelt	4	3
Hänsyn till kulturmiljövärden	4	3
Hänsyn till naturmiljövärden/ekosystemtjänster	4	1
Kvaliteter i referensobjekt		
Social hållbarhet	G	G
Anpassat och flexibelt	-	G
Hänsyn till kulturmiljövärden	G	-
Hänsyn till naturmiljövärden/ekosystemtjänster	-	-
<b>Totalpoäng</b>	<b>25</b>	<b>11</b>

X = F O Peterson & Söner byggnads AB  
Y = Månsson Fastigheter och Brixly

2

Grön=godkänd (G)  
Gul=ingen uppgift (-)  
Röd=underkänd (U)

0 - 5 poäng per tävlingskriterium

Bedömning av tävlingskriteriet Pris som bedömningsgrund

Detta tävlingskriterium är viktigt utifrån flera aspekter: dels för den kommunala ekonomin där försäljning av kommunägd mark innebär intäkter som behövs för kommunens fortsatta utveckling, dels utifrån kommunens skyldighet om att markprissättning alltid ska vara marknadsmässig och förbud mot att gynna enskilda.

Anbudet från F O Peterson & Söner byggnads AB har lämnat ett marknadsmässigt pris, strax över det riktpolis som byggrättsvärderingen kommit fram till, och därmed fått högsta poäng på detta kriterium.

Anbudet från Månsson Fastigheter och Brixly har inte poängsatts på tävlingskriteriet Pris som bedömningsgrund. Erbjudet pris bedöms inte vara marknadsmässigt och är dessutom villkorat till specifika förutsättningar som inte kan garanteras.

**Postadress:**

475 80 Öckerö

**Besöksadress:**

Sockenvägen 13, Öckerö

**Telefon:** 031-97 62 00**Org. nr:** 212000-1280**E-post:** kommun@ockero.se**Hemsida :** www.ockero.se

Tabell med motiveringar till poängsättning av tävlingsbidragens kvaliteter

<i>Anbud</i>	<b>X: F O Peterson &amp; Söner byggnads AB</b>	<b>Y: Månsson Fastigheter och Brixly</b>
<i>Social hållbarhet</i>	3 av 5 Bidraget föreslår både inne- och utemiljöer för social samvaro kopplat till trygghetsboendet. Det framgår inte i projekttiden och inom ramen för max-antal ord hur anbudet avser involvera målgruppen och därför har detta inte poängsatts (även om uppgiften finns någon annanstans).	4 av 5 Bidraget föreslår både inne- och utemiljöer för social samvaro kopplat till trygghetsboendet. Att Trygghetsboendet är sammansatt med länkbyggnad bedöms effektivt för driften och ge likvärdig tillgänglighet till gemenskapsytorna. Exploatören avser bilda ett boenderåd för att involvera målgruppen.
<i>Anpassat och flexibelt</i>	4 av 5 Möjliggör för framtida flexibilitet av lägenhetsbeståndet genom att trygghetsboendets utformning är norm för samtliga lägenheter. Varierat utbud av lägenhetsstorlekar är i linje med kommunens Bostadsförsörjningsprogram. Exempel på anpassning för målgruppen för trygghetsboendet är planlösningen och låg fönsterbröstning. Hållbarhet i byggandet möter bidraget genom solceller och miljöbyggnad silver samt ytsnål planering, det senare uppges även kunna möjliggöra lägre hyror.	3 av 5 Samma planlösning för samtliga lägenheter, (med eller utan extrarum), anses passa flera olika målgrupper, och bedöms flexibelt vid behov av omställning utifrån efterfrågan, men innebär samtidigt ett snävare utbud. Byggnadernas tak optimeras för solceller och att klara kraven för plusenergihus ska eftersträvas. Invändiga materialval beskrivs också utifrån aspekten hållbart byggande.
<i>Hänsyn till Kulturmiljövärden</i>	4 av 5 Bidraget vill anknyta till platsens byggnadstradition genom anpassning av skala, material, byggnaders volym och placering. Det estetiska uttrycket bedöms förhålla sig till kulturmiljön på ett bra sätt med en välavvägd balans mellan historiska och nutida referenser.	3 av 5 Bidraget avser samspela med kulturmiljön genom kulörval och olika utformningsdetaljer. Oavsett denna ambition bedöms husens uttryck, bland annat volymer och vinklar, som mindre välanpassade i den omgivande kulturmiljön.
<i>Hänsyn till naturmiljövärden/ ekosystemtjänster</i>	4 av 5 Hårdgjorda markytor har minimerats i bidraget, som också har en hög detaljeringsgrad i markplaneringen. Dagvatten omhändertas och nyttjas på flera sätt vilket skapar mervärden. Detaljplanens naturmark används för att stärka naturmiljövärden och ekosystemtjänster på platsen.	1 av 5 Till detta tävlingskriterium har inte bidraget beskrivit några särskilda ambitioner. Det enda som nämns som kan kopplas till ekosystemtjänster är plantering av växter som lockar till sig fjärilar, fruktträd och bärbuskar.

**Postadress:**

475 80 Öckerö

**Besöksadress:**

Sockenvägen 13, Öckerö

**Telefon:** 031-97 62 00**Org. nr:** 212000-1280**E-post:** kommun@ockero.se**Hemsida :** www.ockero.se

Bilaga: Tävlingsens kriterier

<i>Social hållbarhet:</i>	Kärnan i utformningen av trygghetsboendet ska vara social samvaro. Det ska finnas ytor med plats för sociala aktiviteter och möjlighet att inta måltider tillsammans. Ytorna bör kunna fungera som en mötesplats genom att även ha plats för seniorer som bor i närområdet. Kommunen ser positivt på tävlingsbidrag som möjliggör en lägre hyresnivå. För att uppnå målsättningen med trygghetsboendet skall det framgå hur målgruppen involveras under hela processen, från såväl planeringsstadiet som till inflyttning.
<i>Anpassat och flexibelt:</i>	Boendet ska vara anpassat för äldre med funktionsnedsättningar och ska möjliggöra att bo kvar livet ut. Samtidigt skall lägenheterna kunna ställas om till ordinarie lägenheter för att möta framtida behov på bostadsmarknaden. I enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningar skall en hållbarhet i byggandet eftersträvas.
<i>Hänsyn till kulturmiljövärden:</i>	Projektområdet angränsar till område som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Kulturmiljön innehåller byggnader med särskilt bevarandevärde. Tillkommande byggnation och utomhusmiljö ska därför utformas med hänsyn till kulturmiljön i närområdet.
<i>Hänsyn till naturmiljövärden/ ekosystemtjänster:</i>	Projektområdet inrymmer ett flertal identifierade värden ur ett grönstrukturperspektiv och är i kommunens grönstrukturplan klassat som bevarandevärd. Ytterligare naturvärden kommer att identifieras i naturvärdesinventeringen. Tillkommande byggnation och utomhusmiljö ska utformas med hänsyn till naturmiljö och grönstruktur, därför premieras i första hand bevarande av identifierade naturvärden och ekosystemtjänster. I andra hand premieras kompensationsåtgärder för att se till att 8 ekosystemtjänster, grönstruktur eller naturvärden som försvinner återskapas inom området.

**Postadress:**

475 80 Öckerö

**Besöksadress:**

Sockenvägen 13, Öckerö

**Telefon:** 031-97 62 00**Org. nr:** 212000-1280**E-post:** kommun@ockero.se**Hemsida :** www.ockero.se