

Markanvisningstävling med miljöspets

Intresserar detta byggherrarna?



Annika Jönsson
Skrivprojekt, AD250V Arkitektur, kvalitet och bedömning
2016-10-25

Sammanfattning

Under våren 2014 gick Stockholms stad ut med en markanvisningstävling med urban odling som miljöspetsprofil för Rågsved i södra Stockholm. Detta var ett av två miljöspetsprojekt vars syfte var att stimulera och ge utlopp för hållbar stadsutveckling i Stockholm.

Tävlingsupplägget i Rågsved var bedömning i två steg. I steg ett skulle inkomna bidrag poängsättas relativt varandra med hänsyn till ett antal hållbarhetskriterier som fokuserade på urban odling och i steg två skulle en helhetsbedömning av bidraget gällande god arkitektur ske. Det bidrag som erhöll högst poäng från steg ett samt uppvisade en god arkitektur skulle pekas ut till vinnare. Den utsedda juryn bestod till största delen av tjänstemän på Stockholms stad med kompetenser inom till exempel exploatering och ekosystemtjänster.

Totalt inkom två anbud varav den ena inte var kvalificerat för bedömning. Tävlingsmomentet kunde därför inte genomföras och Stockholm stad valde att gå vidare med en direktanvisning till den byggherre som kvalificerat sig för markanvisningstävlingen.

Inledning

Detta skrivprojekt har som uppgift att redogöra för tävlingsprocessen för en markanvisningstävling med miljöspets som genomfördes av Stockholms stad under våren 2014 samt att diskutera utfallet av denna markanvisningstävling.

Bakgrund

Att bygga en hållbar stad är Stockholm stads vision för 2030 står det i inledningen till "Tävlingskriterier hållbarhet för markanvisningstävling Älvsjö 1:1 - Rågsved". För att driva på utvecklingen inom hållbart stadsbyggande samt för att behålla och utveckla Stockholm stads kompetens inom området, ska det fram miljöspetsprojekt där det är möjligt att prova ny miljöteknik och stadsbyggnadsplanering (Stockholms stad, 2014a).

I syfte att stimulera byggandet av hållbara bostäder har Stockholms stad utsett två områden, ett i Rågsved och ett i Nockebyhov, som ska ut på markanvisningstävling med hållbarhetsaspekter gällande miljö istället för pris som tävlingskriterier. Dessa två området är så kallade miljöspetsprojekt med miljökrav som utgår från de som tillämpats i miljöprofilområdet Norra Djurgårdsstaden (Stockholms stad, 2013).

Varför miljöspets i Rågsved?

Val av lämpliga områden för miljöspets baserades på lokalisering, tidplan och omfattning. Stockholms stad bedömde att område för miljöspets skulle ligga utanför innerstaden, ha färdigt områdesprogram så att det var möjligt att påbörja planarbete direkt efter tävlingens avslut samt att det skulle vara relativt små projekt för att underlätta test av ny miljöteknik (Stockholms stad, 2013).

Rågsved valdes dels på grund av att det finns ett framtaget program (Program för sambandet Högdalen-Farsta, Dnr. 2010-06011-30) som pekar ut området som lämpligt för bostadsbebyggelse och dels för att ett miljöspetsprojekt förväntas kunna skapa mervärde för området (Stockholms stad, 2014a). Det finns även ett befintligt odlingsintresse i området som förhoppningsvis miljöspetsprojektet kan ta tillvara (Stockholms stad, 2013).

De bostäder som finns i området idag utgörs till cirka 79 % av hyresrätter och platsen som miljöspetsprojektet avser, kallad Perssons betong, används som festplats för bland annat valborgsmässaofirande. Stockholms stad hade vid tidpunkten för markanvisningstävlingen ej hittat lämplig ersättningsplats utan detta är tänkt att utredas i den kommande planprocessen som följer markanvisningstävlingen (Stockholms stad, 2014b).

Under oktober 2012 var samma markområde som nu ingår i miljöspetsprojektet ute på tävling för stadsvillor med markpris som tävlingsförutsättning. Det inkom inget anbud i den tävlingen (Stockholms stad, 2013).

Tävlingsprocessen och tillhörande dokument

Under 3 mars till 30 april 2014 pågick markanvisningstävlingen. Stockholms stad höll en informationsträff 19 mars för intresserade byggherrar och öppnade upp för att besvara och redovisa frågor och svar på hemsidan för projektet (Stockholms stad, 2014b)

Till markanvisningstävlingen med miljöspets hörde följande handlingar:

- Inbjudan till markanvisningstävling, Snösätra, Älvsjö 1:1 i Rågsved
- Tävlingskriterier inklusive bilagor
 - Bilaga 1 - Tjänsteutlåtande till Exploateringsnämndens beslut "Om markanvisningstävlingar för miljöspetsområden"
 - Bilaga 2 - Baskrav för hållbarhet - Ävsjö 1:1 - Rågsved
 - Bilaga 3 - Beskrivning av kvaliteter för urban odling
- Inbjudan till informationsmöte om "Markanvisningstävling - Älvsjö 1:1 - Rågsved den 19 mars" i Värtahamnen (Stockholms stad, 2014c)

Utöver dessa ovanstående ingick även generella handlingar såsom "Stadens miljöprogram", "Dagvattenstrategi för Stockholms stad" och "Markanvisningspolicy".

I inbjudan till markanvisningstävlingen klargjordes nedanstående förutsättningar:

- Antal lägenheter och hus lämnas öppet
- Marken ska upplåtas med tomträtt
- Bostäderna ska upplåtas som hyresrätt
- Parkeringen ska lösas inom den egna fastigheten och då med 0,5 bilplatser per lägenhet och 2,5 cykelplatser per lägenhet
- Vinnande byggherre ska stå för kostnaderna för bland annat framtagande av detaljplan, erforderliga utredningar och projekteringar som krävs för framtagande av detaljplanen
- Planläggningen av markanvisningsområdet kommer att samordnas med andra områden i närheten som avses planläggas

Markanvisningstävlingen genomfördes i två steg, ett första steg där olika miljökriterier poängsattes och ett andra steg där gestaltning och arkitektur bedömdes kvalitativt. Det bidrag som uppnått flest miljöpoäng och därutöver uppvisar god arkitektur koras till det vinnande bidraget (Stockholms stad, 2014a).

Steg 1

Steg 1 består av tre olika huvudkategorier. Samtliga kriterier under varje huvudkategori är utformade på ett sådant sätt att de är mätbara, detta för att kunna göra det möjligt att poängsätta och jämföra inkomna bidrag relativt varandra. Under huvudkategori 1 och 2 rankas bidragen efter hur många kvadratmeter odlingsyta per lägenhet det finns medan kategori 3 delar ut antingen noll eller ett poäng beroende på om odlingskvaliteten existerar eller ej. Bidragen poängsätts relativt varandra under kategori 1 och 2 och poäng delas endast ut till de bidrag som placerar sig topp sex. Störst kvadratmeter odlingsyta per lägenhet ger högst poäng.

De tre huvudkategorierna är:

1. Odlingsytor (0-6 poäng)
 - a. odlingsyta inom zon 1 privata trädgården
 - i. all tillgänglig odlingsyta för vertikal odling
 - ii. balkonger och terrasser
 - iii. markodling upp till fem meter från husfasad
 - b. odlingsyta inom zon 2 intensiva trädgårdsodlingar
 - c. odlingsyta inom zon 2 extensiva trädgårdsodlingar
 - d. odlingsyta fruktträd
2. Ytor för intensiv odling (0-6 poäng)
 - a. växthus/orangeri
3. Kvaliteter för odling (0-8 poäng)
 - a. samlad bedömning av förslagets odlingskoncept (0-3 p)
 - b. bikupor (0/1 p)
 - c. plats för djurhållning (0/1p)
 - d. utrymmen för odlingsverktyg och produkter (0/1 p)
 - e. Kompost (0/1 p)
 - f. minst 70% solbelyst odlingsyta (0/1 p)

Poängen från de tre huvudkategorierna viktas och ställs samman och därefter rangordnas inkomna bidrag från högsta poäng till lägsta (Stockholms stad, 2014a).

Steg 2

Arkitekturen bedöms under steg 2 enligt nedanstående fyra kvaliteter:

1. Bärande idé och innovation
2. Arkitektonisk kvalitet
3. Stadslivs- och upplevelsekvaliteter
4. Boendekvaliteter

Jury

Jurymedlemmarna har valts med bakgrund av deras expertis inom de sakområden som ska bedömas. Juryn bestod av sex personer, tillsatta av Stockholms stad att bedöma inkomna bidrag.

- Gunnar Jensen: juryns ordförande, biträdande förvaltningschef på exploateringskontoret.
- Karolina Keyzer: stadsarkitekt vid stadsbyggnadskontoret.
- Ronnie Kristola: projektledare stadsbyggnad/stadsplanering vid stadsbyggnadskontoret.
- Ingmarie Ahlberg: miljöchef vid exploateringskontoret.
- Christina Wikberger: projektledare C/O City, urbana ekosystemtjänster vid miljöförvaltningen.
- Marina Queiroz: landskapsarkitekt och universitetsadjunkt vid Institutionen för stad och land, SLU. Expertområde: stadsutveckling med fokus på urban odling (Stockholms stad, 2014a)

Utfallet av markanvisningstävlingen

Två anbud inkom, varav endast ett uppfyllde ställda krav. Det andra blev diskvalificerat på grund av avsaknad av underlag. I och med att endast ett bidrag kunde bedömas avslutades markanvisningstävlingen utan att vinnare utsågs. Istället beslutades att ge direktanvisning till Wästbygg Projektutveckling AB som var den aktör som lämnade in det kvalificerade bidraget (Stockholms stad, 2014b).



Föreslagen bebyggelse enligt Wästbygg Projektutveckling AB.

12 juni 2014 tog exploateringsnämnden beslut om markanvisning och planbeställning (Stockholms stad, 2014d). Enligt den interaktiva kartan över gällande planer och pågående planarbete på Stockholms stads hemsida Bygg- och plantjänsten finns det till dags dato (2016-10-25) ännu ingen information om att en detaljplanprocess pågått eller pågår.

Diskussion

Det inkom enbart två bidrag, varav ett ofullständigt och därmed diskvalificerat, varför på att tävlingen inte föll så väl ut som Stockholms stad hoppats på. I tävlingshandlingarna för "Tävlingskriterier hållbarhet" sägs det att endast de sex högst rangordnade poängsätts, vilket tyder på att staden antagit att markanvisningstävlingen åtminstone skulle attrahera sex förslagsställare. Orsakerna till det svala intresset kan ha flera faktorer. Det kan bland annat bero på att:

- Tävlingsperioden var för kort för byggherren och dess konsulter att producera de handlingar som efterfrågades i tävlingsprogrammet.
- Byggherren har svårt att få ekonomi i projektet sett till de höga hållbarhetskrav som ska efterföljas relativt de kvadratmeterpriser som är möjliga att ta ut i Rågsved. Pris-, kollektivtrafikläges- och statusmässigt ligger Rågsved ej i samma nivå som Norra Djurgårdsstaden.
- Det inte finns en tillräckligt stor efterfrågan i Rågsved efter en sådan produkt som staden går ut med markanvisningstävling på, varför tävlingen ej är intressant för byggherrar.
- Okunskap och brist på erfarenhet hos byggherrar att tävla på denna typ av koncept.
- Bidragen bedöms relativt varandra, vilken kan skapa en viss osäkerhet hos byggherren då det är oklart hur många kvadratmeter odlingsyta per lägenhet som räcker för att bli en av de sex som poängsätts.
- Det inte utgick någon ersättning till deltagande förslagsställare.
- Kravet på hyresrätter begränsade antal möjliga och intresserade byggherrar.
- Projektet är för litet för att attrahera tillräckligt många byggherrar.
- Det ännu ej finns detaljplan för området utan en vinst i markanvisningstävlingen kräver att byggherren tar sig igenom en kostsam och tidskrävande detaljplaneprocess.

Vad gäller sista punkten, avsaknad av detaljplan, kan detta även betraktas som en fördel. Byggherren har här möjlighet att relativt fritt skapa ett förslag utan existerande planbegränsningar. Här uppkommer dock en kritisk fråga, varför har staden gått ut med en markanvisningstävling som är så hårt styrande och inte satsat på att göra en idéävling istället?

Att det endast redovisas två frågor på Stockholms stads hemsida för inkomna frågor angående projektet kan dels tolkas som att tävlingsprogrammet var ytterst välskrivet och påkallade inte några otydligheter. När det dock sätts ihop med att det enbart inkom ett kvalificerat tävlingsbidrag beror nog de två frågorna på att det var ett svalt intresse bland byggherrar för projektet.

Att platsen idag används för bland annat valborgsmässofirande och att staden dessutom inte hittat en ny plats kan ha fått många byggherrar att tveka. Det finns en risk för att de som nyttjar platsen kan komma att överklaga den kommande planen eller på annat sätt försvåra genomförandet av det vinnande tävlingsförslaget. Detta kan vara en av orsakerna till varför det var ett så svalt intresse för miljöspetsprojektet.

Det kan kännas aktuellt att även fundera över varför Stockholms stad valt att gå ut på markanvisningstävling på samma markområde som redan varit ute på tävling, då i oktober 2012 med stadsvillor och pris som tävlingsförutsättning, med kunskapen att tävlingen inte inbringade ett enda anbud. Markområdet är inte detaljplanlagt vilket borde öppnat upp för att välja ett annat

markområde, särskilt med tanke på att tävlingen 2012 inte generade ett enda anbud. Uppenbarligen har tävlingsförutsättningarna, stadsvillor och pris, bedömts vara den felande länken varför markområdet ansågs vara lämpligt område för miljöspetsprojektet. Då det endast inkom ett kvalificerat anbud för Rågsved miljöspetsprojekt visar det på att tävlingsförutsättningarna, däribland poängsättning utifrån urban odlingsstandard och tomträtt, inte var lyckade. Trots Stockholms stad tydliga visioner och användandet av både mätbara och icke mätbara faktorer uppfattades inte tävlingen som tillräckligt attraktiv för byggherrar. Miljöspetsprojektets misslyckande behöver undersökas i en fördjupad studie för att kunna ligga till grund för framtida markanvisningstävlingar som främjar odling och hållbarhet i arkitektur och stadsbyggnad.

Referenser

Stockholms stad, 2013. *Markanvisningstävlingar för miljöspetsområden*. Tjänsteutlåtande Exploateringskontoret, Stockholms stad. Dnr E2013-513-01593:1.

Stockholms stad, 2014a. *Tävlingskriterier hållbarhet för markanvisningstävling Älvsjö 1:1 Rågsved*. Exploateringskontoret, Stockholms stad, februari 2014.

Stockholms stad, 2014b. *Frågor och svar kring markanvisningstävlingen*.

<http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/Miljospetsprojekt-Ragsved/Aktuellt/Om-projektet/Fragor-kring-markanvisningstavlingen/>

Stockholms stad, 2014c. *Rågsved, miljöspetsprojekt*.

<http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/Miljospetsprojekt-Ragsved/>

Stockholms stad, 2014d. *Exploateringsnämnden, Sammanträde 2014-06-12 §27*.

<http://insynsverige.se/stockholm-exploatering/protokoll?date=2014-06-12>

Bild på förstasidan

<http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/Miljospetsprojekt-Ragsved/>