

Juryutlåtande – Idé- och markanvisningstävling Hågelby

I mars 2015 bjöd Botkyrka kommun in investerare, entreprenörer och byggbolag till en idé- och markanvisningstävling för att få in idéer och hållbara och kvalitetsäkra lösningar för Hågelby.

Syfte

Botkyrka kommun vill vidareutveckla Hågelbyområdet som ett besöksmål för Stockholmare och andra besökare i Stockholm och som mötesplats för Botkyrkaborna. Kommunens ambitioner är att utveckla Hågelby och göra området mer tillgängligt för en bredare publik.

Syftet med idé- och markanvisningstävlingen är att få in förslag från investerare, entreprenörer och byggbolag med idéer, kvalitet och hållbara lösningar för Hågelby.

Beskrivning av idé- och markanvisningstävlingen

Den 12 mars 2015 hölls en press- och informationsträff i Hågelby, vilket markerade starten för idé- och markanvisningstävlingen. Intressenter hade till den 1 september 2015 att färdigställa och lämna in sina tävlingsbidrag. Under perioden 12 mars 2015 till och med 15 juli 2015 kunde intressenter ställa frågor via e-post till kommunens projektchef, Krister Stralström.

Jury

Tävlingsbidragen är bedömda av en jury bestående av:

- Ebba Östlin (s), kommunstyrelsens ordförande
- Gabriel Melki (s), kommunstyrelsens vice ordförande
- Inger Ros (s), kommunfullmäktige ordförande
- Mats Einarsson (v), socialnämndens ordförande
- Dan Gahnström (mp), tekniska nämndens ordförande
- Jimmy Baker (m), kommunstyrelsen 2:a vice ordförande
- Stefan Dayne (kd), kommunfullmäktige ledamot

Juryns sekreterare har varit Krister Stralström, projektchef samhällsbyggnadsförvaltningen.

Till sin hjälp har juryn haft en utvärderingsgrupp med tjänstemän och sakkunnig från WSP.

Utvärderingsgruppen och representant från WSP har varit:

- Krister Stralström, projektchef
- Lars Olsson, planeringschef
- Anna Anderberg, näringslivschef
- Anders Kuylser, upphandlingschef
- Per-Anders Framgård, utvecklingschef
- Ulf Rämme, specialist WSP

Juryn har tagit del av utvärderingsgruppens samlade bedömning av tävlingsbidragen utifrån uppsatta kriterier.

Tävlingsförutsättningar

Botkyrka kommun ville få förslag på kreativa lösningar för att utveckla Hågelby som ett attraktivt besöksmål, där utformning och materialval skapar förutsättningar för ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart byggande. Förutsättningarna för tävlingen framgår av det särskilda dokumentet "Idé- och markansvisningstävling för Hågelby".

Anbudsområden

Tävlingsområdet är indelat i två anbudsområden. Anbudsgivaren ges möjlighet att lämna anbud på område A och/eller hela eller delar av område B.

Område A omfattar Hågelby Gård och ska även i framtiden vara tillgängligt för allmänheten. Område A har en totalyta om cirka 150 000 kvm

Område B omfattar åkermarken norr om Hågelby Gård med en totalyta om cirka 250 000 kvm.

Idé- och markansvisningstävlingens utgångspunkt har varit att den/de vinnande tävlingsbidragen får markansvisning på hela eller delar av område A och/eller område B och möjlighet att disponera den blivande tomten med tomträtt. Kommunen kommer således fortsättningsvis att äga marken.

Område A



Område B



Förutsättningar för platsens utveckling

I ”Idé- och markansvisningstävling för Hågelby” har kommunen redovisat olika förutsättningar:

- Områdets historia
- Översiktsplan
- Program Hågelby-Eriksberg-Lindhov
- Natur och landskap
- Kulturmiljö och fornlämningar
- Strandskydd
- Infrastruktur och kommunaltekniska anläggningar
- Botkyrka Ridsällskap
- Hogsla järnåldersby och 4H-gården
- Social hållbarhet

Utvärdering

Utvärderingen har genomförts i två steg och har följt förutsättningarna som redovisas i dokumentet ”Idé- och markansvisningstävling för Hågelby”.

Steg 1 – grundkriterier

Utvärderingsgruppen har kontrollerat huruvida tävlingsbidragen var i linje med kommunens önskemål och ambitioner för Hågelbyområdet.

Intressenterna har bedömts utifrån sin förmåga att vara en fullgod samarbetspartner till kommunen. I detta ingick kontroll och bedömning av ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt.

Om intressenten uppfyllde grundkriterierna utvärderades sedan respektive intressents förslag utifrån utvärderingskriterier i steg 2.

Steg 2 – utvärderingskriterier

Bedömningen av tävlingsbidragen är genomförd baserad på sju angivna kriterier.

Utvärderingsgruppen har genomfört bedömningen enligt en skala där varje tävlingsförslag bedömdes från icke godkänd, godkänd, väl godkänd till mycket väl godkänd.

- Attraktionskraft, besöksmål och nytänkande
- Ekonomisk hållbarhet Hågelby Gård – område A
- Ekonomisk hållbarhet – område B
- Arkitektonisk kvalitet, gestaltning och nytänkande

- Placering och samspel med omgivningen
- Bolagets miljöambitioner
- Bolagets sociala ambitioner

Betygsbedömningen är sedan översatt till en sifferskala enligt utvärderingsmall.

Efter genomgång av samtliga inskickade tävlingsbidrag genomfördes generell kompletteringsomgång. Detta för att inget av tävlingsbidragen ansågs vara komplett, vilket komplicerade utvärdering enligt kriterierna i steg 2.

Utvärderingsgruppen kallade även vissa tävlingsdeltagare till en genomgång av lämnat tävlingsförslag.

Juryns bedömning

Tävlingsbidragen visar en stor variation av innehåll och det är positivt att många olika idéer lyfts fram. Tävlingsbidragen har också olika behov av markområden och endast ett av bidrag inkluderar hela område A och område B. Flera tävlingsbidrag visar tydligt att det finns plats för fler idéer att samverka inom markområdet. Detta ger möjlighet att kombinera flera tävlingsbidrag inom Hågelby. Värt att understryka är att en bra balans och helhet för Hågelby är viktigaste att finna, inte att maximera exploatering i området.

Juryn har i sin bedömning lagt extra vikt vid tävlingens syfte, vilket är att uppnå ett besöksmål för Stockholmare och andra besökare i Stockholm och som mötesplats för Botkyrkaborna.

Flertalet av tävlingsbidragen har ingen fullständig finansieringslösning klar. Anledningen till detta är att det har varit mycket svårt för intressenterna att säkra finansiering innan kommunen har tagit beslut om marken kommer vara tillgänglig för just deras idé. Juryns beslut är därmed viktigt för att markera för marknaden vilka tävlingsbidrag kommunen är villig att upprätta ett samarbete med.

Starkast som enskild besöksattraktion framträder tävlingsbidraget Ekotopia. Ekotopia har fått högst totala poäng av utvärderingsgruppen och också av sakkunnig från WSP. Ekotopia är en enskild besöksattraktion, utan behov av tillskott genom exploatering av någon form av boende, vilket gör konceptet unikt. Konceptet Ekotopia kan enkelt och med fördel kombineras med andra tävlingsbidrag, om det går att finna en lämplig matchning.

Konceptet Ekotopia har ett begränsat behov av markområde, cirka 40 000 kvm av område B, vilket öppnar upp för fler kompletterande idéer. Det finns tre tävlingsbidrag som också samlat höga poäng i utvärderingen – Familjeparken, Hågelby Horse center och Vattenparken. För att förverkliga något eller några av dem krävs ett samarbete med Ekotopia och kommunen behöver inleda fortsatta överläggningar med konceptens företrädare för att klargöra förutsättningarna.

Övriga inlämnade tävlingsbidrag har fått lägre poäng i utvärderingen. Juryn menar att de också kan vara svåra att sätta i verket utan ett fortsatt starkt engagemang från kommunens sida. Dock kan några av intressenterna komma att bli aktuella i samband med driftupphandlingar i senare skeden.

Hågelbyområdet är stort. Det finns därför ingen anledning för kommunen att stänga dörren helt för ytterligare intressanta idéer som kan komplettera övriga koncept kommunen går vidare med.

Juryns beslut

Juryn rekommenderar samhällsbyggnadsnämnden/kommunstyrelsen att fatta beslut som innebär att kommunen

- påbörjar förhandling om ramavtal med företrädare för konceptet Ekotopia för del av område B
- inleder förhandlingar med företrädare för koncepten Familjeparken, Hågelby Horse Center och Vattenparken, med mål att skapa en helhet för resterande av område B samt område A
- är öppen för att ta in ytterligare kompletterande idéer om intressanta sådana blir aktuella

Ebba Östlin (s)
kommunstyrelsens ordförande

Gabriel Melki (s)
kommunstyrelsens vice ordförande

Inger Ros (s)
kommunfullmäktige ordförande

Mats Einarsson (v)
socialnämndens ordförande

Dan Gahnström (mp)
tekniska nämndens ordförande

Jimmy Baker (m)
kommunstyrelsen 2:a vice ordförande

Stefan Dayne (kd),
kommunfullmäktige ledamot

Bilaga 1 Tävlingsbidrag i sammanfattning

Bilaga 2 "Idé- och markansvisningstävling för Hågelby"