



Börje Fennhagen
0729-915290
borje.fennhagen@lund.se

Tekniska nämnden

Markanvisning Gryningen 1 i Brunns hög [SEKRETESS]

Dnr TN 2018/0328

Sammanfattning

Projektkontoret Brunns hög fick av tekniska nämnden 2018-06-05 i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för försäljning av byggrätter i Brunns hög. En tävling om en byggrätt för hyresbostäder har genomförts och det finns nu ett förslag till vinnare som förordas av tävlingsjuryn.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse 2019-02-27
Juryutlåtande markanvisningstävling Gryningen 1
Prospekt-tävlingsunderlag Gryningen 1, den 2018-09-19
Inkomna tävlingsanbud (8 anbud) 2018-10-18
Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 8 februari 2019 dnr KS 2018/0990
Tekniska nämndens beslut den 5 juni 2018, § 162 dnr 2018/0328
Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse 28 maj 2018 dnr 2018/0328
Tekniska nämndens beslut den 23 maj 2018, § 131 2018/0328
Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse 2 maj 2018 dnr 2018/0328
Kommunstyrelsens arbetsutskotts strategisk samhällsplanerings beslut 23 april 2018, § 11 dnr KS 2018/0331
Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 16 april 2018 dnr KS 2018/0331
Lagakraftvunnen detaljplan för del av Lund Östra Torn 27:2 PÅ 17/2010

Barnets bästa

Beslutet påverkar barn/unga. Stadsutveckling i syfte att skapa fler bostäder får anses ha positiv effekt för barn och unga. I detaljplanearbetet har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Ärendet

Bakgrund

Brunns hög är en helt ny stadsdel som nu växer fram i nordöstra Lund. Fullt utbyggd kommer uppemot 40 000 personer att bo/arbeta

där. Utbyggnaden har startat och de första boende i södra Brunnsnög flyttade in den 21 januari. Ett större handelskvarter för ICA, flera flerbostadshus och Nobelparken planeras att börja byggas under 2019. Målet är att uppemot 400 bostäder per år ska byggas i området.



Byggrätten Gryningen 1 ligger södra Brunnsnög.

Politisk beslutgång

KSAU strategisk samhällsplanering är styrgrupp för det förvaltningsövergripande Brunnsnögprojektet, med personal från kommunkontor, stadsbyggnadskontor och tekniska förvaltningen. Nämndsärenden i Brunnsnög tas först upp i styrgruppen, KSAU strategisk samhällsplanering, innan ärendena går till beslut i respektive nämnd eller kommunstyrelse.

Efter rekommendation i KSAU strategisk samhällsplanering (23 april 2018) och beslut i Tekniska nämnden (5 juni 2018) har en markanvisningstävling arrangerats under hösten 2018.

Nu har den beslutade markanvisningstävlingen genomförts och juryn har lämnat förslag till vinnare, men företagets namn kan inte

offentliggöras innan tekniska nämnden fattat sitt beslut om markanvisning.

KSAU strategisk samhällsplanering har den 25 feb 2019 rekommenderat teknisk nämnd att besluta om markanvisning till det företag som förordas av juryn.

Markanvisningstävlingar

Markanvisningstävlingar arrangeras för att konkurrensutsätta försäljning av mark i Lunds kommun och finns med i den Markpolicy som KF beslutat om. Det har förekommit tävlingar där högsta erbjudna pris avgjort vinnare. Men det är vanligare med tävlingar där anbudens bidrag till samhällsutvecklingen och kvalitetshöjden avgör och priset är fixerat. Det senare blir ett sätt att använda kommunens markinnehav för att höja stadens långsiktiga attraktivitet. Båda modellerna har använts i Brunnshögsprojektet.

Juryns ansvar och politikens

När anbudets kvalitetshöjd blir urvalskriterium tillsätts en jury av experter som bedömer denna. Juryn arbetar fristående och lämnar förslag till vinnare. Det är sedan teknisk nämnd som har i uppdrag att bereda markförsäljning i Lunds kommun och kommunstyrelsen fattar därefter beslut i ärendena. Denna gång har markanvisningstävlingen gällt en tilldelning i Brunnshög och då ska styrgruppen först ta beslut om rekommendation, innan ärendet går vidare till teknisk nämnd.

Det är tekniska nämnden som beslutar om tävlingskriterier, bedömningskriterier och övriga förutsättningar.



Södra Brunnshög bebyggs nu. Området norr om Solbjersvägen är depåer och etableringsytor för ESS- respektive spårvägsbygget.

Den aktuella tävlingen

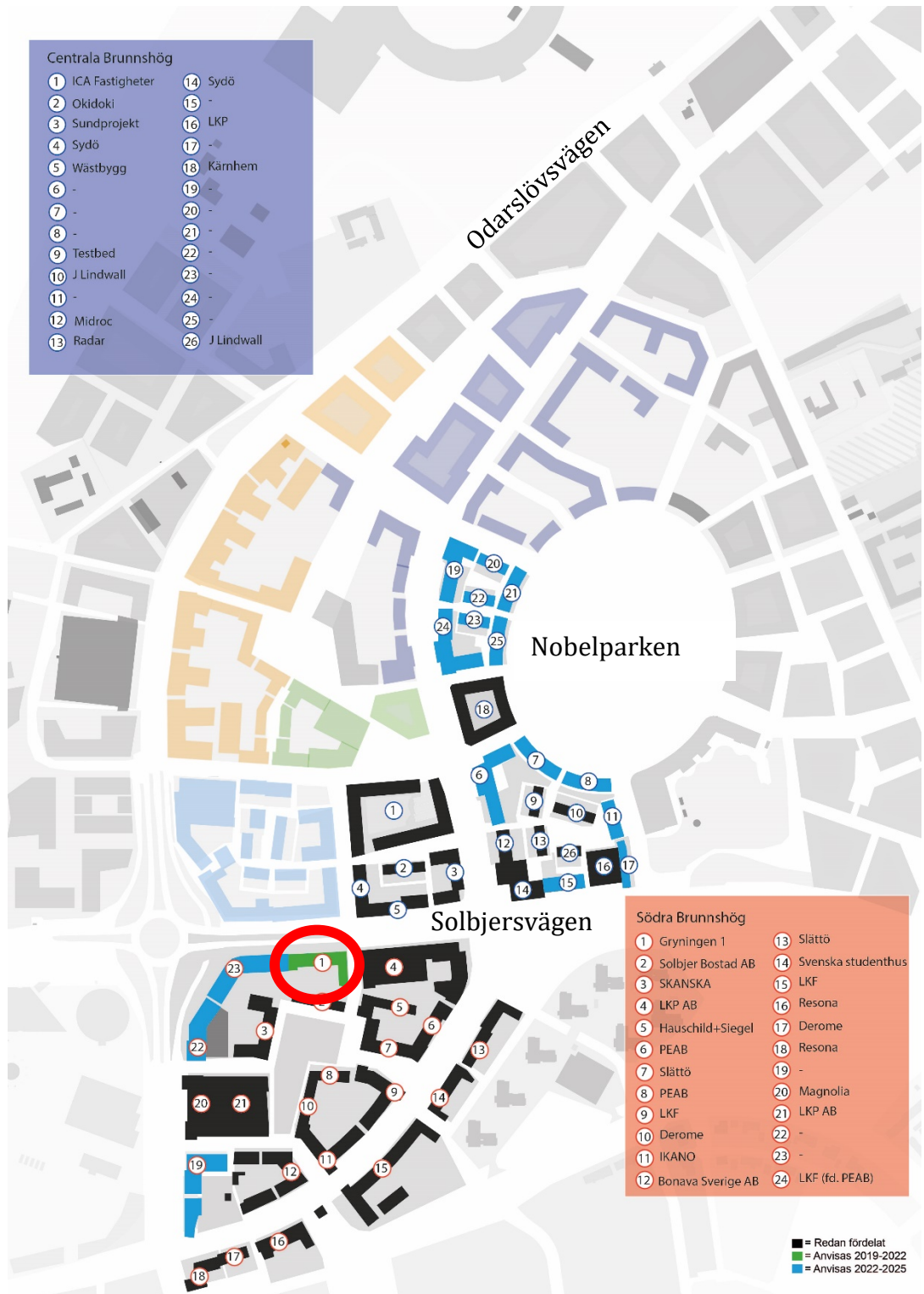
En markanvisningstävling arrangerades under hösten 2018 för att kunna erbjuda försäljning av en byggrätt i Brunnshög. Syftet var att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus med hyresrätter, cirka 50 stycken, på södra Brunnshög.

Förutsättningen i tävlingen var att vinnaren skulle erbjudas att köpa byggrätten till ett fast pris, 3000 kr/kvm BTA. Kommunfullmäktige har beslutat att markförsäljning av kommunens mark skall ske till marknadsmässiga priser. Därför bestämdes priset efter en värdering som baserades på de försäljningar som hittills gjorts i Brunnshög och i liknande lägen i Lund under föregående 12-månadersperiod.

Inlämnat anbud innebär att anbudslämnaren accepterar det förslag till avtal, den process och den målbild som finns i inbjudan utan förbehåll. Tilldelning kan sedan göras till den byggherre som erbjudit högsta kvalitet till det fasta priset. De tävlande lämnade sina tävlingsförslag/anbud genom att skicka in ett ifyllt elektroniskt formulär. Av formuläret framgick vilka kvaliteter som efterfrågades och vilka poäng de olika åtgärderna kunde ge.

Byggrätten

Gryningen 1 ligger i södra Brunnshög och är grönmarkerad i kartan nedan. Den är en av fyra icke-tilldelade byggrätter i Södra Brunnshög. De övriga tre är avsedda för kontor och marknadsefterfrågan för dessa är för närvarande låg. Det finns många kontorsvakanser i Lund beroende på nedskalning av verksamheter, bl a på Sony i grannkvarteret.



Tävlingens genomförande

Annonsering

Tävlingen annonserades genom utskick via mejl till samtliga byggaktörer som anmält intresse för markförvärv i Lunds kommun. Annons infördes också i branschtidningen FastighetsNytt, både i dess pappers- och webbversioner. Till sist lanserades tävlingen vid ett

mindre event på fastighetsmässan Business Arena i Stockholm den 19 september.

Prospektet

Prospektet publicerades på Lunds kommuns hemsida. Av detta framgick vilka visioner och mål som finns för utbyggnaden av Brunnsnäs och att ett inlämnat tävlingsförslag innebar en acceptans av alla prospektets villkor och förutsättningar. Det framgick också att försäljningen endast gav rätt att bygga hyresrätter och att priset anpassats till detta. Hyresrättsfastigheter värderas lägre vid försäljning för att vinsten för byggaktören blir lägre. Vid en eventuell omvandling till bostadsrätter utgår en tilläggsköpeskillning.

Jury

Jury bestod av fem personer:

1. Arkitekt MSA Cord Siegel, extern expert
2. Arkitekt MSA Katarina Rundgren, extern expert
3. Exploateringschef Anita Wallin, Tekniska förvaltningen
4. Stadsarkitekt Malin Sjögren, Stadsbyggnadskontoret
5. Projektchef Brunnsnäs Eva Dalman, kommunkontoret

Jurys sekreterare var Rebecka Larsson, kommunkontoret.

De två externa experterna är båda arkitekter med egen arkitekt- och byggverksamhet vilket innebär att de har bred erfarenhet av såväl arkitektur- som hållbarhets-, bygg- och ekonomifrågor.

Till sin hjälp hade juryn också tre experter från Lunds kommun som bidrog med specifika expertutlåtanden inom sitt område:

Adam Wadsten, miljöstrateg, Kommunkontoret

Susanna Brusell, hållbarhetsstrateg, Stadsbyggnadskontoret

Anders Trana, IT-strateg, näringslivsavdelningen, Kommunkontoret

Anbudsformuläret

Ett förfarande med elektronisk ansökan valdes för att standardisera anbuden och kunna göra en mer objektiv bedömning. Metoden innebär också lägre kostnader för de anbudslämnande företagen än andra varianter, framförallt en traditionell arkitektävling med arkitektarvoden. Innan metoden valdes gjordes en konsultation med byggaktörer och responsen blev god. För att åstadkomma transparens formulerades tydliga mål respektive insatsområden och den möjliga poängsumman för varje del.

Del 1

Formulärets del 1 innehöll fem åtgärds punkter som var värda 50 poäng vardera. Anbudslämnarna fick kryssa för de åtgärder de åtog sig att genomföra. Här är de fem punkterna:

- Lägst miljöbyggnad silver eller motsvarande följer den miljöbyggnadscertifiering som Sweden Green Building Council utfärdar och som syftar till att främja hållbara byggnader som ger bra miljöer att leva, arbeta eller leka i.

- Åtgärds paket bilpool, se Lunds kommuns parkeringsnorm för Brunns hög.
- Solceller placeras på byggrätten så att produktionen täcker behovet av fastighetsel.
- Förberett för avfallssortering i köken betyder att byggaktörer utformar köken i lägenheterna så att det blir lätt för hushållen att sortera sitt avfall.
- Cykelparkering på många olika vis innebär parkering för annat än traditionella cyklar, t ex lådcyklar, cykelkärror och el-cyklar. Även åtgärder för säkerhet och/eller platser nära entré ger poäng.

Del 2

I del 2 av formuläret skulle övriga profilområden för hållbarhet, sammanlagt nio stycken, beskrivas med max 500 tecken per insatsområde. Områdena baseras på de visionsdokument som beslutats.

- Odling på fastigheten (0p, 10p, 20p)
Beskriv vad, var och hur och kanske för vem? Och hur vattnar man?
- Cradle to cradle (0p, 10p, 20p)
Inbyggd koldioxid, materialval och demontering. Finns det koncept för detta? Beskriv!
- Bidrag till det offentliga rummet (0p, 10p, 20p)
Finns det något i projektet som gör livet på gatan invid byggnaden och gården mer intressant?
- Delningsekonomi (0p, 10p, 20p)
Finns det funktioner, service eller annat som de boende kan dela?
- Smart city (0p, 10p, 20p)
Används resurser på ett sätt som ökar effektiviteten och gör livet enklare/intressantare? Nya digitala lösningar? Intresse för att använda den standard för öppna digitala plattformar som utvecklas i Brunns hög?
- Samarbeten/konsortier (0p, 10p, 20p)
Vilka företag och organisationer står bakom anbudet?
- Sociala hållbarhetsåtgärder (0p, 10p, 20p)
Innehåller anbudet löften om praktikplatser eller någon social innovation av annat slag? Beskriv!
- Arkitektval (0p, 10p, 20p)
Länka till referensprojekt. Juryn bedömer anpassning till omkringliggande fastigheter, hållbara materialval, rika sinnesupplevelser och goda proportioner
- Andra åtgärder (0p, 10p, 20p, 30p)
Möjlighet att beskriva åtgärder utöver dem som efterfrågats i formuläret.

Anbuden

Sammanlagt inkom åtta anbud i den elektroniska brevlådan. Samtliga uppfyllde formkraven och kunde bli föremål för jurybedömning.

Jurybedömningen

Samtliga anbudslämnarna åtog sig att genomföra alla fem åtgärds punkter under del 1, så inför första jurymötet hade alla anbud tilldelats 250 grundpoäng vardera.

De åtta olika profilområden för hållbarhet poängsattes av juryn med 0-20 poäng. I formulärets nionde och sista punkt hade anbudslämnarna möjlighet att beskriva åtgärder utöver dem som efterfrågats tidigare i formuläret. Denna punkt poängsattes med 0-30 poäng.

Sammanlagt kunde ett förslag få som högst 440 poäng där del ett kunde ge högst 250 p och del två 190 poäng.

Sammanräkningen av jurymedlemmarnas poäng visade att de två anbud med högsta poäng båda fick 134 poäng. Därför kompletterades bedömningen med intervjuer av dessa två företag. Intervjuerna genomfördes av kommunens tjänstemän i juryn med stöd av tävlingssekreteraren. Det framgick att ett av företagen var mer inriktat än det andra på att verkligen leverera enligt anbud. Vissa åtaganden i framkant betecknades som utmanande, men intentionen att genomföra anbudet var tydligt. Det andra företagets representanter framförde redan vid intervjun att de olika åtgärderna skulle ses mer som exempel på vad företaget har möjlighet att genomföra, än konkreta anbud.

Juryn fattade därefter beslut om att förordna Tornet

Bostadsproduktion AB som visat starkast avsikt att verkligen genomföra sina åtaganden med motiveringen:

Tornets anbud innehåller många goda idéer och åtgärder som värderas mycket högt av juryn. Särskilt uppskattades de starka åtagandena för det offentliga rummet och ett intressant konsortium med genusforskare i projektet. Anbudet är sammantaget mycket välformulerat och visar på både bredd och spets inom hållbarhetsåtgärderna, vilket imponerar. Kvaliteten på anbudet gör att juryn förordar markanvisning.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen att godkänna markanvisning av fastigheten Gryningen 1 till Tornet Bostadsproduktion AB enligt juryns rekommendation.

Helene Öhrström
t.f. Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:
Akten
Kommunstyrelsen