



Markanvisningstävling för bostäder, hotell och lokaler i Öckerö nya centrum, Öckerö kommun 2024

Redovisning av process och resultat

Detta dokument beskriver hur arbetet gått till med att utvärdera anbuderna i markanvisningstävling för bostäder, hotell och lokaler i Öckerö nya centrum samt redovisar utvärderingens resultat.

Processbeskrivning för utvärderingsskedet

Arbetsfördelning

Ansvarar för genomförande av tävlingen inklusive utvärderingen gör Öckerö Fastighets AB tillsammans med Kommunstyrelsen genom avdelningen för Strategisk samhällsutveckling. Vidare har inhämtats synpunkter och bedömningar hos andra sakkunniga inom kommunen.

Inkomna tävlingsbidrag

Endast ett tävlingsbidrag har inkommit.

Regelefterlevnad och planenheter

Inga regelbrott eller planstridigheter har identifierats i anbudet.

Arbetssätt vid utvärderingen

Utvärderingsprocessen har genomförts på samma sätt som om fler anbud hade kommit in. Bedömningen har gjorts i huvudsak på kvalitativ grund där poängsättningen är en kvantitativ tolkning av de kvalitativa värdena. Poängsystemet fyller en viktig funktion när flera anbud ska ställas emot varandra. I detta fall med bara ett anbud ger poängsättningen mest en snabb överblick av hur väl tävlingsbidraget lever upp till kommunens önskemål utifrån tävlingskriterierna. På nästa sida är kriterier och poängsättning sammanställt i en tabell.

Den kvalitativa bedömningen redovisas längre ner i löptext. Denna har tagits fram genom att respektive sakkunnig har gått igenom anbudets innehåll på detaljnivå per utvärderingskriterium och genom en sammanvägd bedömning av anbudets styrkor och svagheter poängsatt respektive kriterium. Alla bedömningar inklusive poängsättning har diskuterats och beslutats i jurygruppen bestående av representanter från både Öckerö Fastighets AB och kommunstyrelsens förvaltning.

Exempel:
Högst anbud 50 mkr => 50p
Näst högst anbud: 45 mkr => $45/50 * 50p$ => 45p

Poängsättningen gällande övriga parametrar sker utifrån följande skala:

20p	Mycket bra
15p	Bra
10p	Godtagbart
5p	Mindre bra
0p	Dåligt

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



Bedömning utifrån tävlingens kriterier

Bedömning av tävlingskriteriet Anbud/köpeskilling

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.

Anbudsgivaren har lämnat ett marknadsmässigt anbud och är därmed godkänt på kriteriet Anbud/köpeskilling. Som enda tävlande anbud har det därför fått högsta poäng. Avgörande i sammanhanget är dock att anbudet bedöms vara marknadsmässigt.

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

Kriterier	Poäng- skala	Anbudets poäng
Anbud/köpeskilling	50	50
Arkitektur och gestaltning Hur väl gestaltning, arkitektonisk och landskapsarkitektonisk kvalitet utformas med hänsyn till den specifika platsen.	0 - 20	15
Hållbar mobilitet Vilka mobilitetsfrämjande åtgärder projektet kommer innehålla samt hur bil- och cykelparkeringarna ska lösas.	0 - 20	20
Hållbarhet och innovation Vilka hållbarhetsaspekter som aktören kommer arbeta med utifrån socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv i bygg- och förvaltningsskedet, såsom socialt ansvarstagande och energieffektivt byggande.	0 - 20	10
Fördelning bostadsrätter/hyresrätter/lokaler Uthyrningsbar yta bostadsrätter, hyresrätter och lokalyta (BOA och LOA).	0 - 20	20
Plan för kommersiellt innehåll och service Hur väl innehållet i fastigheterna överensstämmer med kommunens önskemål.	0 - 20	10
	Totalpoäng:	
	150	125

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



Motiveringar till poängsättning av tävlingsbidragets kvaliteter

Arkitektur och gestaltning – 15p

Arkitekturen och landskapsarkitekturen i förslaget presenterar en inspirerande och genomtänkt idé för platsens utveckling. Genom att sammanföra naturliga och historiska karaktärsdrag med en modern och funktionell design skapas en spännande miljö som förstärker platsens charm.

Trots detaljplanens höga exploateringsgrad lyckas den föreslagna arkitekturen att anpassa sig till omkringliggande landskap och det dominerande materialvalet av trä och sten visar på en hög ambitionsnivå. Volymerna bryts ner i olika segment som gör att de stora byggnaderna inte upplevs som riktigt så massiva. Genom att även använda sig av lokala gestaltningselement och inspireras av traditionell skärgårdsarkitektur bevaras och vidareutvecklas platsens karaktär samtidigt som den får ett modernt inslag. Den moderna tolkningen av snickarglädje, den massiva stensockeln i nytappning, och mansardtaket utan takutsprång är detaljer som leker med tradition. Även referensen till hamnens magasin och bodar fungerar väl med vald arkitektur. Den varierande färgsättningen, från sandfärgade toner till varma faluröda nyanser, bidrar till en visuell rikedom som speglar områdets mångfald.

Detaljplanens höga exploateringsgrad ger dock problem med skuggning, särskilt byggrätten norr om Båken, det som i anbudet kallas för det mellersta klipphuset, ses som problematisk. På en plats som Öckerö är toleransen för vad som anses vara goda ljusförhållanden lägre än i exempelvis Göteborg. Ca. 10 m på det smalaste stället mellan byggnader av den här storleksordningen tycker inte vi räcker till för att skapa kvalitet. I en möjlig fortsatt process skulle detaljerade skugg- och insynsstudier behöva göras och alternativ utformning eller möjligtvis en lägre exploateringsgrad övervägas.

Landskapsarkitekturen integrerar hållbarhetsprinciper på ett bra sätt med hantering av dagvatten, med exempelvis magasinering för bevattning av trädgårdar, en minimering av hårdgjord yta och en betoning på inhemska växtarter. De tydliga två axlarna utformade av granithållar som knyter samman viktiga omkringliggande funktioner som exempelvis Örtagården och andra verksamheter ses tillsammans med det bilfria torget som berikande för Öckerö centrum.

Platsen upplevs som välkomnande för invånare och besökare. Visionsbilden från örtagårdsgränd bör dock illustrera ett mer offentligt torg invid Magasinet. Nu ger bilden mer upplevelsen av en innergård, vilket inte stämmer överens med övriga illustrationsbilder och situationsplanen för området som antyder på uteserveringar etc. Ytan runt magasinet önskas få en mer offentlig karaktär som kan nyttjas av alla. Lekmiljön ses dock som något positivt på torget.

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



Ambitionsnivån i förslaget är hög, men vi saknar utfästelse om att de utlovade kvaliteterna även håller hela vägen till genomfört projekt. Val av material, arkitektoniska detaljer som exv. fönster över hörn utan profil, rikt detaljerade bottenvåningar och gröna tak med solpaneler är något vi värdesätter och det är en av anledningarna till varför anbudet premieras. Även den påkostade och lekfulla landskapsgestaltningen med alla sina detaljer som även tillför en småskalighet till områdets annars höga exploatering är något vi kommer att följa och efterfråga i en möjlig fortsatt process.

Hållbar mobilitet – 20p

Anbudets mobilitetskoncept har många enskilda kvaliteter samt utgör en bra helhetslösning. Beskrivningen inleds med ett mindset som överensstämmer med kommunens princip om att utjämna konkurrensförutsättningarna mellan ohållbart respektive hållbart resande till gagn för det senare.

Med anbudets förslag har exploateringen potential att utgöra en motor för utveckling av hållbart resande för hela Öckerö, inte minst med löftet om att vara drivande i en lokal samverkan för hållbar mobilitet. Detta stärks också av den planerade långsiktigheten och ambitionen om att följa upp och utveckla konceptet. Kommunen uppskattar förslaget helhetsgrepp med bredden och kombinationen av mobilitetserbjudanden, delningskonceptet, samnyttjande av ytor, de genomtänkta placeringarna av lösningarna, medvetenheten om hur dessa bidrar till fler värden såsom folkliv och trygghet, vilket stärker förslaget i stort.

Cykelns roll i förslaget är mycket viktig och kommunen sätter stort värde på hur cykellösningarna tillåts ta plats och synas i förslaget. Exempelvis är placering i gatuplan väldigt värdefull och cykelservicestationen har med sitt fina läge potential att bli en levande mötesplats för befintliga och nya invånare i området. Vi förutsätter att cykelparkering avses tillskapas i och vid varje byggnadskropp och att det som syns i illustrationen avser poolcyklarna. Attraktiva p-platser för bilpool är positivt och med den höga exploatering och de förmånliga erbjudanden som förslaget redovisar så kommer efterfrågan sannolikt kräva fler än de två poolbilsplatser i garaget som är skisserade i anbudet.

Garaget är bra och effektivt utformat, möjliggör samnyttjande och undviker trafik över torget vilket är mycket positivt, liksom valet att helt lösa bilparkering i garage. Mjuka åtgärder som digitala lösningar för att se belägningsgrad och tillgänglighet är smarta och viktiga komplement tex för att minska söktrafik och ge en bättre upplevelse. Detsamma gäller för realtidsinformation om kollektivtrafiken. Den föreslagna vänthallen är en trevlig åtgärd och dess placering i förslaget är logisk utifrån inritat läge för busshållplats, detta kommer dock att flyttas norrut i närtid.

Förslaget har ett flertal åtgärder som skapar ökad tillgänglighet för att minska behovet av att resa, vilket kommunen ser mycket positivt på, såsom co-working, lägenhetshotell, paketboxar samt givetvis förtätningen och det ökade utbudet av service som exploateringen för med sig.

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



Det sänkta p-talet för bil möjliggör för mer kvalitativa miljöer och en högre exploatering samt en mindre belastning på väg 155, vilket är till fördel för såväl exploatör som kommun och samhälle. Ett lågt p-tal för bil är i sig en effektiv mobilitetsåtgärd genom att det ökar den relativa nyttan av att använda sig av hållbara mobilitetslösningar. Det är dock viktigt att det kombineras med tidiga informations- och kommunikationsinsatser, för att öka nöjdheten hos brukarna. Det är fördelaktigt att anbudsgivaren avser ha ett långsiktigt åtagande som förvaltare så att mobilitetskonceptet kan fortsätta formas utifrån de behov och önskemål som uppstår.

Hållbarhet och innovation – 10p

Förslaget arbetar med social hållbarhet på ett övertygande sätt. Det tydliggörs att man eftersträvar att skapa en samhällsmiljö som är socialt inkluderande. Genom att erbjuda en mångfald av bostäder och service, och att stärka alternativ mobilitet i form av bilpooler och cykelverkstad främjas en dynamisk och levande gemenskap inom området. Dessutom ses initiativet att erbjuda temporära bostäder som positivt. I förslaget är det dock svårt att utläsa hur tillgängligheten är löst. Detta är något vi kommer att följa och efterfråga i en möjlig fortsatt process.

Att fokusera på att tillgodose lokala behov och att involvera lokala entreprenörer och leverantörer ses som ett klokt steg för att stärka den lokala ekonomin och skapa sysselsättning inom kommunen. Idén med co-working utrymmen med flexibla hyreskontakt välkomnas som ett bra sätt att stödja små- och egenföretagare samt främja samarbete och att minska pendlingen in till stan.

Vi ser även positivt på att anbudsgivaren avser förvalta hyresrätterna inom området.

Dock hade vi önskat att hållbart byggande hade preciserats tydligare. Texten visar på ambition, men ger inga garantier av vad slutresultatet innebär. Miljöbyggnad silver är bra, men är idag nästan standard vid nybyggnation. Att riva befintliga byggnader ger däremot projektet ett stort minus på hållbarhetsskalan. Återbruk välkomnas men måste preciseras och tydliggöras. Vilka material är det som används, var lagras materialet under tiden och vad händer med materialet som inte kan återanvändas eller återbrukas? Grön betong och certifierade träfasader ses positivt, även ambitionen om att använda material som isolering gjord av hampa är ambitiöst, däremot står det inget om i vilken utsträckning materialen ämnas användas, detta är något vi kommer att följa och efterfråga i en möjlig fortsatt process.

Fördelning bostadsrätter/hyresrätter/lokaler – 20p

Vi ser väldigt positivt på fördelningen inom området över lag. Särskilt ambitionen med levande bottenvåningar för handel och kontor inom stora delar av området och särskilt runt om hela torgytan välkomnas. Kravet på minst 30% hyresrätter är uppfyllt och placeringen av hyresrätterna ses som positivt.

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



Fördelningen av BTA utgår ifrån att parkering och viss del av handelsytan till mer än 50% ligger under markytan. Detta är något vi har svårigheter att bedöma utifrån tävlingsbidragets ritningar och som vi vill säkerställa i möjlig fortsatt process genom mer detaljerade studier och dialog med bygglovsavdelningen.

Plan för kommersiellt innehåll och service – 10p

Det är svårt att bedöma förslaget utifrån materialet som lämnats in. Intentionen om service som rör mobilitet tydliggörs i diagramformat och ex. cykelservice, läge för paketboxar och café är något som ses som positivt. Däremot saknas tydliga ambitioner för faktiskt innehåll och funktion i lokalerna utöver. Apoteket som är en viktig hyresgäst inom området idag syns på rendering, men folktandvården omnämns ej i text. De utgör två ankarhyresgäster som är viktiga för vårt centrum och som funktioner i kommunen. Däremot välkomnar vi konceptet med ett lägenhetshotell, något vi tror kan berika Öckerö centrum och dess näringsliv.

Totalt 125p av 150 möjliga

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