

2017-06-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/288

Stadsbyggnadsprojekt 9265
Svindarsberg

Kommunstyrelsen

Svindarsberg – Etapp 1 - tilldelningsbeslut i markanvisningstävling

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen anvisar mark inom del av fastigheten Sicklaön 40:11 till Småa AB, för bostäder med fri upplåtelseform samt utbyggnad av allmänna anläggningar.
2. Kommunstyrelsen bemyndigar kommunstyrelsens ordförande att besluta om den slutgiltiga utformningen av markanvisningsavtal i huvudsak i överensstämmelse med bilagd mall för markanvisningsavtal, bilaga 1.
3. Besluten förklaras omedelbart justerade.

Sammanfattning

Nacka kommun har genomfört en markanvisningstävling inför anvisning av etapp 1 inom stadsbyggnadsprojektet Svindarsberg. Området är beläget på höjden mellan Finntorp och Alphyddan i öst-västlig riktning samt Värmdöleden och Värmdövägen i nord-sydlig riktning. Anvisningen omfattar cirka 230 lägenheter med fri upplåtelseform och att byggherren ska bygga ut allmänna anläggningar.

Utvärderingen av anbuden har skett med 50 % tyngd på gestaltning och 50 % tyngd på pris. Kriterierna har utgått från kommunfullmäktiges ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”. Maximal poäng för vardera kriteriet är 10 poäng.

Av de tio inkomna anbuden har Småa AB fått 10 poäng för gestaltning, det bedöms vara den mest attraktiva utifrån utformningen av offentliga platser och en tydlig stadsmässighet med en central koppling mot den kommande tunnelbanan. För det offererade priset 14 100 kr/ljus BTA bostad har Småa AB fått 7,4 poäng - sammanlagd poäng 17,4. Tobin Properties AB fått 8,0 poäng för gestaltning och 9 poäng för ett offererat pris om 17 100 kr/ljus BTA bostad - sammanlagt 17,0 poäng.

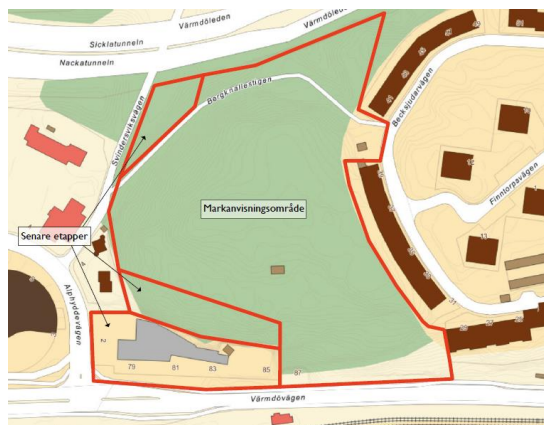
I förutsättningarna för tävlingen ingår att byggherren ska bygga ut de allmänna anläggningarna i området, även om de i anbuden beräknade kostnaderna inte är en del utvärderingen. Småa AB har angett dem till 80 miljoner kronor. Tobin Properties AB har angett de kostnaderna till 30 miljoner kronor.

Exploateringsenheten och planenheten föreslår kommunstyrelsen att anta anbudet från Småa AB.

Ärendet

Nacka kommun har under vintern 2016 – 2017 genomfört en markanvisningstävling inför markanvisning av etapp 1 inom stadsbyggnadsprojektet Svindersberg. Området är beläget på höjden mellan Finntorp och Alphyddan i öst-västlig riktning samt Värmdöleden och Värmdövägen i nord-sydlig riktning. Markanvisningstävlingen omfattar enligt anbudsinbjudan cirka 23 000 kvadratmeter ljus BTA bostad och kommunen har under anbudstiden förtydligat att förslag som redovisar högre exploatering kommer att lämplighetsbedömas. Markanvisningstävlingen är med fri upplåtelseform samt att utbyggnad av allmänna anläggningar ska ingå i anbuden.

Del av fastigheten Sicklaön 40:11 utgör markanvisningsområdet. Markanvisningsområdet ingår i stadsbyggnadsprojektet Svindersberg, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet för Planiaområdet.



Karta över markanvisningsområdet



Inkomna anbud har utvärderats enligt de förutsättningar som kommunstyrelsen tog beslut om den 3 oktober 2016 § 269.

Förutsättningarna är följande:

- Anbud med högst bedömningspoäng avseende de i markanvisningsinbjudan fastlagda kriterierna för gestaltungsbedömning tilldelas 10 anbuds-poäng, övriga anbud poängsätts procentuellt utifrån detta.
- Anbud med högst pris per ljust BTA bostad tilldelas 10 anbuds-poäng, övriga anbud poängsätts procentuellt utifrån detta.

Kommunen tillämpar fri anbudsprövning i anbudsprocessen och kan välja att avbryta förfarandet om anbudet inte uppfyller kommunens förväntningar avseende pris eller kvalitet.

Kommunstyrelsen lade fast kriterier för bedömning vid sitt sammanträde den 3 oktober 2016, § 269. Kriterierna för markanvisningstävlingen utgår från "Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" som kommunfullmäktige antog vid sitt sammanträde den 18 april 2016, § 107. De inkomna anbudet har omfattats av sekretess till dess beslut om tilldelning skett.

Intresset från marknaden att delta i markanvisningstävlingen har varit tillräckligt stort. Kommunen har fått in ett bra underlag för utvärderingen. Totalt inkom 10 anbud där samtliga anbud kvalificerades för utvärdering.

Inkomna anbud har bedömts avseende gestaltning utifrån stadsbyggnadsstrategin Fundamenta samt utifrån nedanstående kriterier:

- Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats och bebyggelse
 - Omgivningens arkitektoniska värden och naturvärden tas tillvara, god tillgänglighet till allmänna platser skapas.
- Volymskapande gestaltning
 - Variationer i form, originalitet, anpassning till terräng, anpassning till befintlig natur, utformning som skapar goda ljusförhållanden i lägenheter och på platser för utevistelse.
- Fasaders utformning
 - Varierat uttryck och originalitet såsom materialval, färg, fönstersättning, balkongutformning, entréer, sockelvåningar etc.
- Detaljutformning
 - Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genomtänkta och utformade.

Fundamenta är grunden för hur Nacka kommun ser på den växande staden. Nacka stad har sju fundamenta.



- Sammanhang
 - Flödet av människor och människors mötesplatser är stadens främsta kännetecken. De ska vara mångfunktionella, orienterbara, tydliga och överblickbara.
- Stadsrum
 - Det viktigaste stadsrummet är det offentliga rummet som präglas av öppenhet, funktion och betydelse.
- Stadsgator
 - Stadsgatan är ett rum i vilket husen bildar väggar.
- Stadsgröniska
 - Det gröna i staden ska ha en funktion och ge möjlighet att följa årstidsväxlingarna. System av parker, strandpromenader och sparad natur för rekreation ska bibehållas eller skapas.
- Kvartersformer
 - Kvartersstaden är utgångspunkt för strukturen, men det är platsens topografi ska förutsättningar och befintliga värden som ger kvarterens mönster. Gatan präglas av en tät bebyggelsefront med synliga entréer och portar. Variation ska åstadkommas genom mindre enheter med olika hushöjder, förskjutningar och öppna kvarter. Bottenvåningarna ska gestaltas med omsorg och utformas utifrån gaturummets betydelse.
- Stadens objekt
 - Storheten ligger i detaljerna. Stadens objekt visar ambitionen på mottagandet av människan. Materialvalen är viktiga för upplevelsen av omtanke och kvalitet.
- Karaktärsdrag
 - Stadslandskapet ska ses som en helhet. Utformningen är ömsom enhetlig, ömsom varierad. Det befintliga, det nya och tiden ger tillsammans staden karaktär. Sammanhängande bebyggelse ska delas upp i mindre och tydliga delar. Platsens identitet och individens upplevelse och användande av den ger stadsidealerna.

Utvärdering

Efter anbudsöppningen, se öppningsprotokollet bilaga 2, inleddes ett utvärderingsarbete för att ta fram förslag på vinnande anbud. Utvärderingsarbetet bestod i att granska och bedöma inkomna anbud och tydligt klarlägga om skall-kraven i markanvisningsinbjudan uppfylldes.

Samtliga anbuds gestaltungsförslag utvärderades i en separat grupp, en jury. Anbuderna bedömdes individuellt utifrån angivna kriterier med utvärderingspoäng mellan 1 – 10. Det bidrag som fick högst sammanlagd utvärderingspoäng tilldelades 10 anbudspoäng. Övriga bidrag tilldelades anbudspoäng utifrån respektive bidrags utvärderingspoäng i relation till högst utvärderingspoäng.



Parallellt utvärderades anbuden efter kommunens fasta förutsättningar i markanvisningsinbjudan, se bilaga 3, samt dess bilagor och det offererade priset. Det anbud som inkommit med högst pris fick 10 anbudspoäng.

Anbud nr	ANBUDESGIVARE	Pris kr/ljus BTA	Anbudspoäng		Total anbudspoäng
			Pris	Gestaltning	
3	Småa AB	14 100	7,4	10,0	17,4
10	Tobin Properties AB	17 100	9,0	8,0	17,0
9	Oscar Properties Holding AB	17 500	9,2	6,4	15,6
2	JM AB Seniorgården AB	19 050	10,0	5,2	15,2
5	Midroc Property Development AB	13 500	7,1	7,2	14,3
7	BJC Group AB	15 500	8,1	5,2	13,3
8	Cernera Fastigheter AB	11 100	5,8	6,8	12,6
6	Sigillet Fastighets AB	12 500	6,6	5,6	12,2
4	Peab Markutveckling AB	12 680	6,7	3,6	10,3
1	Backastad AB, Blå Eken AB	15 500	8,1	2,0	10,1

Sammanställningslista över inkomna anbud och dess samlade anbudspoäng, varav 20 är högsta möjliga totala poäng:

Småa AB anbud har fått en sammanlagd totalpoäng om 17,4. Tobin Properties AB:s följer tätt efter med 17,0 poäng. På en tredje plats kommer Oscar Properties Holding AB med 15,6 totala anbudspoäng. Samtliga tre anbud bedöms i övrigt ha uppfyllt kommunens krav. I utvärderingen har eventuella reservationer i anbuderna gått igenom och företagens ekonomiska status och genomförandekraft har granskats.

Anbud nr 3, Småa AB gestaltungsförslag bedöms vara det mest attraktiva med hänvisning till utformning av offentliga platser och tydlig stadsmässighet samt en tydlig och central koppling mot den kommande tunnelbanan. De har ett lägre anbudspris per ljus BTA vilket ger lägre intäkter för kommunen. I sitt anbud har Småa angett kostnader för allmänna anläggningar till 80. Småas anbud uppfyller också kommunens parkeringsnorm och kommunens krav i övrigt.

Anbud nr 10, Tobin Properties AB har också ett bra gestaltungsförslag. De har ett högre anbudspris per ljus BTA vilket ger större intäkter till kommunen. I anbudet har de angett kostnader för allmänna anläggningar till 30 mkr. Anbudet uppfyller kommunens parkeringsnorm och kommunens krav i övrigt.

Bägge anbuderna redovisar parkeringstal i enlighet med kommunens riktlinjer för parkeringstal för bostäder och inkluderar även ytterligare 150 parkeringsplatser för kringliggande bebyggelse utanför markanvisningsområdet.

Under utvärderingsperioden publicerades bilder ur respektive anbud på kommunens hemsida. Läsarna har getts möjlighet att ge ”tumme upp” för respektive bidrag. Informationen sammanställs och omhändertas som en del av medborgardialogen i stadsbyggnadsprojektet. Antal ”tumme upp” har inte påverkat tjänstemannabedömningen som enbart baserats på ovan angivna gestaltningskriterier.

De tre förslag som ligger högst upp i sammanställningslistan har fått följande ”tumme upp”:



Anbud nummer 3 (Småa AB). Bidraget fick 297 ”tumme upp”.



Anbud nummer 10 (Tobin Properties AB). Bidraget fick 796 ”tumme upp”.



Anbud nummer 9 (Oscar Properties Holding AB). Bidraget fick 844 "tumme upp".

Ekonomi

Kommunen har tagit utdrag från upplysningscentralen (UC) på de tre bolag högst på sammanställningslistan. UC:s riskprognos indikerar att alla bolagen har acceptabel riskklass.

Gestaltning

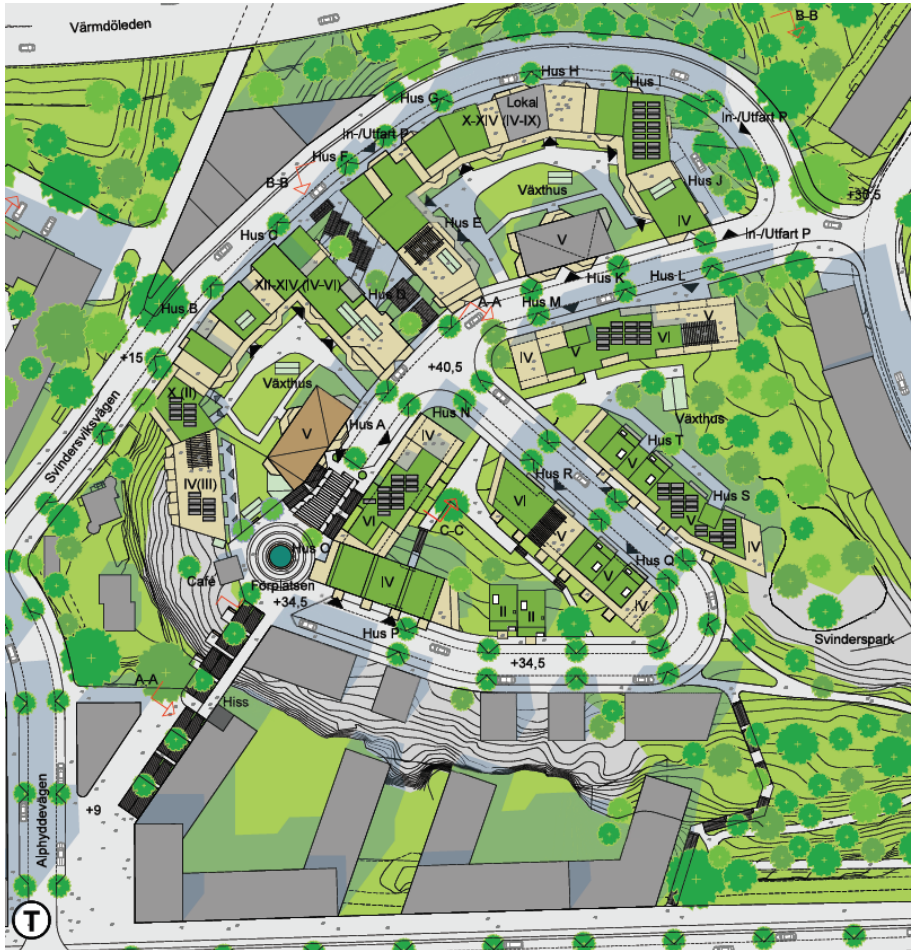
Ett flertal anbud redovisar genomtänkta och intressanta gestaltningsförslag utifrån uppsatta kriterier. Här följer gestaltningsutvärderingen presenterad i ordningen för sammanvägd poäng för pris och gestaltning. Se hela gestaltningsutvärderingen i bilaga 4.

1. Anbud nummer 3, Småa, The HEADS

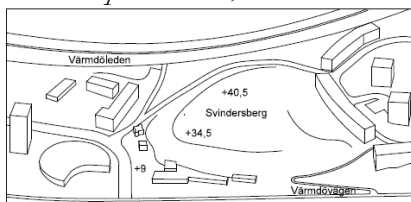
Förslaget visar på en fin koppling till Finntorp och nya tunnelbanan. Det finns en tydlig övergripande idé och ett stadsmässigt grepp. Husvolymerna varierar och fasaderna är omväxlande putsade och i skivmaterial i ljusa nyanser. I förslaget finns en stor skalvariation. Området angörs från Bergknallestigen som är utflyttad mot Värmdöleden. Området har en entrégata som utgör ett tydligt, stadsmässigt, stråk genom området och som även ansluter till Becksjudarvägen. Gatan inom området avslutas med en vändplan som även skapar en platsbildning där vidare kommunikation mot Värmdövägen och tunnelbanan möjliggörs med en tydlig och central koppling.

Slutningsvåningar längs Bergknallestigen ger en hög bebyggelsefront mot norr med upp till 14 våningar, vilket gör att området annonserar sig mot Värmdöleden. Naturmark i öst skapar ett respektfullt avstånd till befintlig bebyggelse i Finntorp.

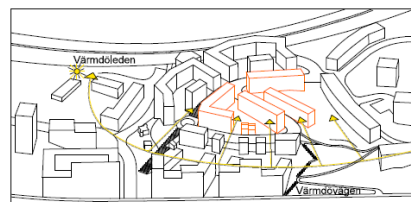
Nedanstående bilder representerar förslagets gestaltning:



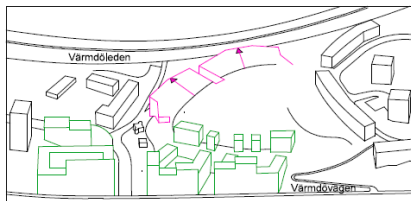
Situationsplan. Småa, The HEADS



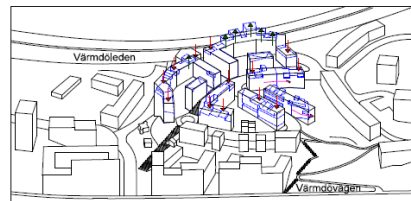
Nu



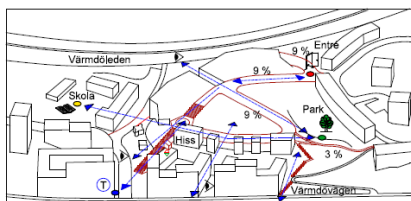
Solen släpps in



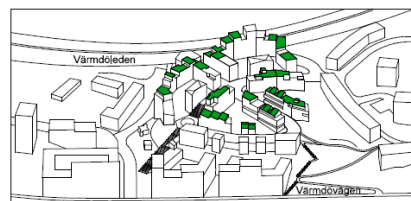
-Staden byggs
-Platan utökas



Volymer bearbetas

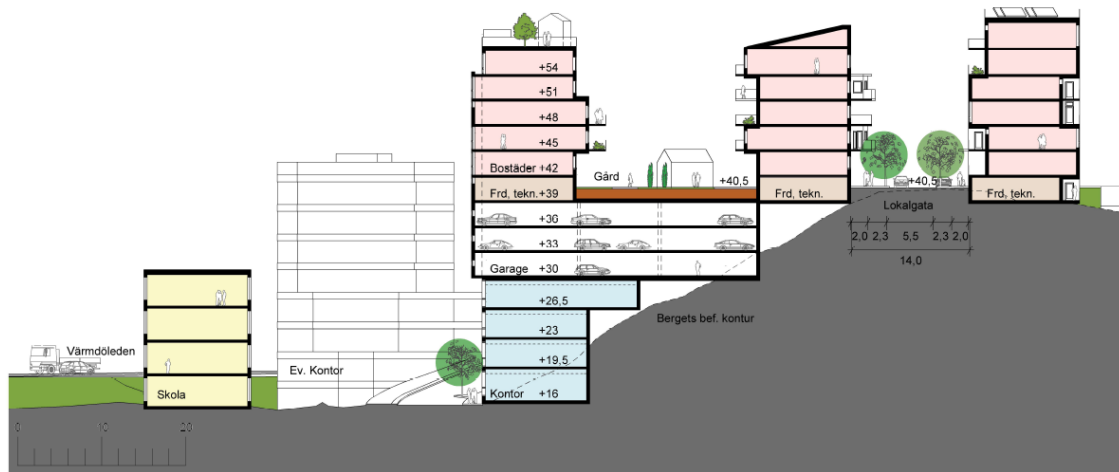


-Integration i staden
-Målpunkter
-Siktlinjer



-Stad
-Variation
-Integration

Konceptskiss. Småa, The HEADS



Sektion mot öst i nord-sydlig riktning. Småa, The HEADS



Vy från platsbildning i sydväst. Småa, The HEADS

2. Anbud nummer 10, Tobin Properties, Mandaworks, Adept

Förslaget visar på en spännande kvartersstruktur och skala som är följsam mot topografin. En topologi som tar sig an naturen med urbana element. Staden växer upp på berget med terrängens förutsättningar.

Fyra genombrottna kvarter med olika volymer med högdel i hörn, lägre längor och radhus som ger stor variation i form och volym. Dessa kvarter får sin naturliga fortsättning i nästa etapp ner mot Värmdövägen och den framtida tunnelbanestationen. Stor variation i volymer och många fasadmaterier som tegel, trä, skivor och puts ger möjlig mångfald. De offentliga rummen inne i området är främst en slingrande gata och spänger med små bergs-

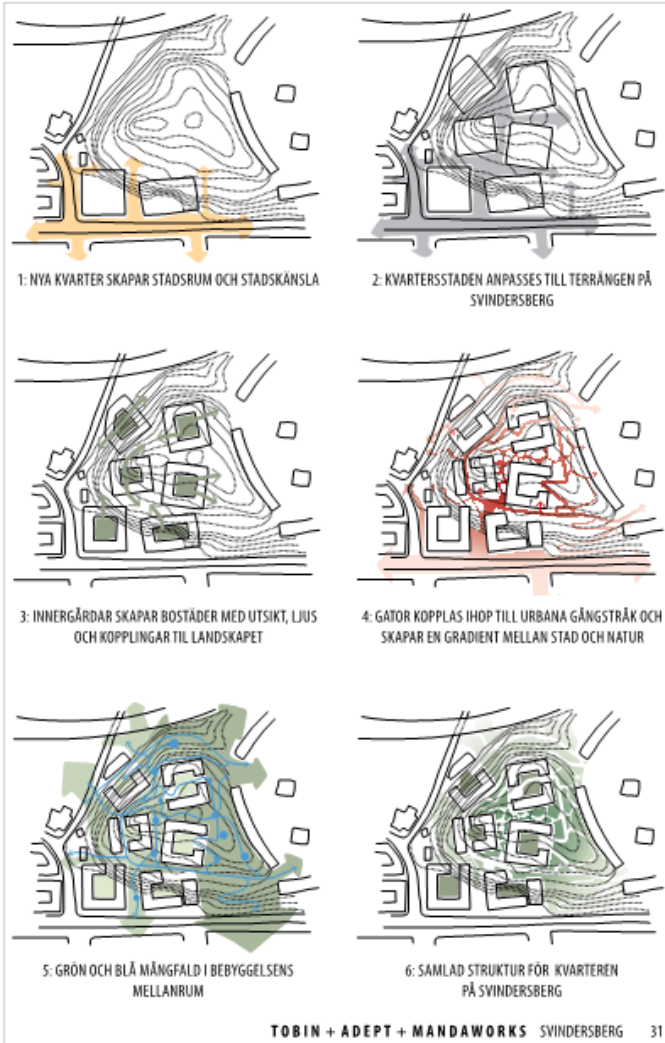
och naturfickor. En park i öst skapar ett respektfullt avstånd till befintlig bebyggelse. En central plats med trappor, gångbro och hiss leder ner mellan kvarteren i senare etapp.

Området har en entrégata som dras ut mot Värmdöleden på utsidan av ny bebyggelse och svänger in i området som ger mindre bergsskärningar. En slingrande gata går genom området mot den möjliga angöringen söder om befintlig byggnad i Finntorp, men som kan avslutas i en vändplan. Parkering löses under varje kvarter vilket ger goda angöringsmöjligheter till lägenheterna.

Nedanstående bilder representerar förslagets gestaltning:



Situationsplan med bebyggelse. Även exempelutformning på två kvarter i nästa etapp mot Värmdövägen visas. Tobin Properties, Mandaworks, Adept



(t.v.) Koncept med stadsstrukturen som växer upp på berget med uppbrutna kvarter. Tobin Properties, Mandaworks, Adept.

(t.b.) Situationsplan (Tobin Properties, Mandaworks, Adept) med stråk genom området och park markerat i blått.



SEKTION

STOR VARIATION I SKALA FRÅN HÖGA HUS TILL RADHUS
Byggnadernas skala varierar stort från höga hus mest i nord till radhus mot befintlig bebyggelse i sönnemogen. De olika typologierna har stor variation och gör tydligt av kvartersstrukturen i ett tätt stadsområde i sammanhang.



Sektion åt norr, centralt genom området. Tobin Properties, Mandaworks, Adept



Flygry från norr på de fyra kvarteren i markanvisningsområdet samt exempelutformning på nästa etapp närmast Värmdövägen i söder. Tobin Properties, Mandaworks, Adept



Sektion åt öst, centralt genom området. Tobin Properties, Mandaworks, Adept



Vy från lokalgata i sydväst vid koppling mot tunnelbana. Tobin Properties, Mandaworks, Adept



Vy från innergård. Tobin Properties, Mandaworks, Adept

3. Anbud nummer 9, Oscar Properties, Jägnefält Milton & Sjöblom Freij

Området angörs endast från Becksjudarvägens södra koppling till området samt via gångbro över Svindersviksvägen till garage och gata. Bergknallestigen är inte utbyggd för fordonstrafik. Parkering är i huvudsak planerat för i byggnad på andra sidan Svindersviksvägen. En slinga leder trafiken på insidan av området längs fasaderna.



Bebyggelsen bildar en yttre krans men med fyra punkthus i tio våningar centralt i området. Offentliga rummet består av naturmarksplatser och en torgbildning skapas mellan de fyra punkthusen. Fin växling mellan volymerna längs bergstoppen. Strukturen är en tydlig enklav.

Medvetet och skickligt formade volymer, men en struktur/helhet som är apart för platsen. Homogent och med disciplinerad variation. Vällösta och vackra fasader, men en struktur som innebär långa gångavstånd. Materialvariation i tre hustyper - tegel, betong och träinslag.

4. Anbud nummer 2, JM Seniorgården, Yellon

Fin grundstruktur och skala som förts av tre alltför dominerande punkthus, vilket ger en alltför tät struktur med svåra dagsljusförhållanden. Intressant mix av offentliga platsers användning.

5. Anbud nummer 5, Midroc Property Development, White Arkitekter

Originell och finstämd trähusvariation men otydlig grundidé, struktur och platsbildningar. Sammanhållen gestalt och träfasader i skiftande grå nyanser. Offentliga platsernas sammanhang med helheten är svag.

6. Anbud nummer 7, BJC Group, Liljewall Arkitekter

Väl avvägd skala men något repetitiv variation och alltför hårdhänt behandling med avsprängd bergstopp för garage. Risk för torftiga gårdsmiljöer ovanpå garagebjälklag.

7. Anbud nummer 8, Cernera Fastigheter, DREEM

Annorlunda utformningsidé och väl avvägd skala men oklar inre struktur. Massivt uttryck utåt med stora sockelpartier och gabioner som övergår i träfasader in mot området. Endast angöring från Becksjudarvägens norra och södra passage.

8. Anbud nummer 6, Sigillet Fastighets

Vissa goda idéer men som lämnar tveksamheter inför helheten. En försiktig skala och mycket bevarad natur. Tydlig slinga med parkering under den yttre bebyggelsen som därmed bildar en markant sockel.

9. Anbud nummer 4, Peab Markutveckling, Arkitema Architects

Angöring via Bergknallestigen och slinga som ansluter till Becksjudarvägen. Ingen illustrerad koppling till Värmdövägen. Motivet till placering av byggnader är svårt att utläsa. Lameller längs slinga och omotiverat dominerande punkthus i 28 våningar nära befintlig bebyggelse. Positivt med mycket bevarad natur.

10. Anbud nummer 1, Backastad, Blå Eken

Punkthusgrupp runt en slinga endast avsedd för gång och cykel samt utryckningsfordon. Entré till området genom två tunnlar mot Svindersviks skola och Värmdövägen med



hissförbindelse till bebyggelsen. Sex stycken likformiga torn i varierade höjder, 19-28 våningar. Oengagerat förslag med mycket låg gestaltningsambition.

Exploatering

I inbjudan till markanvisningstävlingen bedöms området kunna bebyggas med cirka 230 lägenheter mellan 2-7 våningar. De inlämnade förslagen har varierat mellan 230 – 400 lägenheter och 2-28 våningar. Antalet lägenheter och exploateringsgrad kommer att studeras vidare i detaljplanarbetet.

Parkeringsnorm

Anbuden redovisar parkeringstal i enlighet med kommunens riktlinjer för parkeringstal för bostäder. Parkeringstalen varierar beroende på att anbudsgivarna har olika storlek på lägenheter i förslagen. Parkeringsfrågan kommer att studeras vidare i detaljplanarbetet.

Hållbarhetsstrategier

Bolagen ska beakta Nacka kommuns hållbarhetsstrategier för nybyggnation under tävlingsprocessen. Riktlinjerna för hållbart byggande är inte ett skall-krav i markanvisningstävlingen, men utgör en mjuk parameter för bolagens förmåga att driva fram hållbara bostadsprojekt. För Svindersberg valdes initialt ut följande hållbarhetsområden; hållbart resande, energieffektivt och sunt byggande, dagvatten som renas och infiltreras samt en god ljudmiljö. Beaktandet av hållbarhetsstrategierna har varierat bland anbuden. Dessa frågor kommer att utvecklas gemensamt av kommun och exploatör under fortsatt plan- och genomförandeprocess.

Tilldelning

Följande tilldelningsordning föreslås:

1. Anbud nummer 3, Småa AB
2. Anbud nummer 10, Tobin Properties AB
3. Anbud nummer 9, Oscar Properties Holding AB

Fortsatt process

Kommunen ingår ett optionsavtal (markanvisningsavtal) med Småa AB, där exploatören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod fortsätter detaljplanarbetet med kommunen. När planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och exploatören ingå markgenomförandeavtal samt överlåtelseavtal.

I det fall Småa AB inte visar intresse av att delta i planprocessen, saknar förmåga att genomföra projektet eller annars ger uttryck för att kommunens krav i markanvisningstävlingen inte kommer att uppfyllas förfaller optionen och kommunen kan då tilldela marken till någon annan. Vid hävning eller återtagande av markanvisningen,



föreslås kommunstyrelsens ordförande få mandat att anvisa markanvisningsområdet enligt föreslagen tilldelningsordningslista.

Tidplan och politiska beslut

Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning	2017-06-19
1. Ingående av markanvisningsavtal	kvartal 3, 2017
2. Planarbete och detaljprojektering av allmänna anläggningar	2017 – 2019
3. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal	2019
4. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal	2019

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Anbudet från Småa AB ger en köpeskilling på cirka 390 miljoner kronor förutsatt att exploateringen omfattar en byggrätt om cirka 27 630 kvm ljus BTA bostad. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt fastställs i antagen detaljplan för området. Exploatören ska erlagga anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa till Nacka vatten och avfall AB.

Kostnader

Kostnaderna för detaljplanen debiteras exploatören löpande men avräknas sedan vid överlåtelse då den slutgiltiga köpeskillingen betalas. Exploatören skall projektera och genomföra samt bekosta de allmänna anläggningar som krävs inom markanvisningsområdet för att genomföra byggnation av kvartersmark. Dessa allmänna anläggningar skall sedan överlätas till kommunen utan kostnad.

Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. Enligt förslaget tillskapas en park intill befintlig bebyggelse i Finntorp. Landskap mellan husen planeras att huvudsakligen bevaras för möjligheten att anlägga gårdsmiljö som kommer vara tillgängliga rum för lek, underhåll och övriga aktiviteter. Sammantaget förväntas konsekvenserna för barn bli positiva.



Bilagor

1. Markanvisningsavtal
2. Öppningsprotokoll
3. Markanvisningsinbjudan
4. Gestaltungsutvärdering
5. Anbud nummer 3, Småa AB
6. Anbud nummer 10, Tobin Properties AB.
7. Anbud nummer 9, Oscar Properties Holding AB
8. Anbud nummer 2, JM AB, Seniorgården AB
9. Anbud nummer 5, Midroc Property Development AB
10. Anbud nummer 7, BJC Group AB
11. Anbud nummer 8, Cerner Fastigheter AB
12. Anbud nummer 6, Sigillet Fastighets AB
13. Anbud nummer 4, Peab Markutveckling AB
14. Anbud nummer 1, Backastad AB, Blå Eken AB

Christina Gerremo
Bitr. Exploateringschef
Exploateringsenheten

Nina Åman
Planchef
Planenheten