



Inbjudan till markanvisningstävling

Tävlingsprogram
Fyrklövern norr om Mälarvägen

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| 1. Bakgrund | 3 |
| 1.1 Arrangör | 3 |
| 1.2 Syfte och vision..... | 3 |
| 1.3 Fyrklövern | 3 |
| 2. Tävligen | 4 |
| 2.1 Tävlingsområdet | 4 |
| 2.2 Tävlingsuppgiften..... | 4 |
| 2.3 Tävlingsform och tidplan | 4 |
| 3. Förutsättningar | 6 |
| 3.1 Arkitektoniska och rumsliga förutsättningar | 6 |
| 3.2 Tekniska förutsättningar..... | 6 |
| 3.3 Övriga förutsättningar..... | 7 |
| 3.4 Värdering av mark..... | 7 |
| 4. Tävlings tekniska bestämmelser | 8 |
| 4.1 Kvalificering..... | 8 |
| 4.2 Tävlingsförslagets innehåll | 8 |
| 4.3 Format för tävlingsförslaget..... | 9 |
| 4.4 Tävlingsunderlag..... | 10 |
| 4.5 Tävlingsarvode..... | 10 |
| 4.6 Frågor och svar samt kompletteringar | 10 |
| 5. Bedömningskriterier..... | 11 |
| 6. Jury | 12 |
| 7. Efter avslutad tävling | 13 |

1. Bakgrund

1.1 Arrangör

Upplands Väsby kommun bjuder in exploatörer och arkitekter till en markanvisningstävling avseende utformningen av tre bostadskvarter i klassisk stil inom området Fyrklövern som ligger centralt i Upplands Väsby.

1.2 Syfte och vision

Syftet med tävlingen är att skapa en väl gestaltad livsmiljö genom att uppföra byggnader i en stil som väsbyborna efterfrågar – ”den klassiska stilen”. Klassisk arkitektur definieras i denna tävling som de byggnadsstilar som dominerade under 1880-1930 i Sverige. De fyra stilarna är nyrenässans, jugend, nationalromantik och 20-tals klassicism. Bakgrunden till valet av stilar grundar sig i den enkätundersökning som genomfördes bland väsbyborna under hösten 2019 där ovan nämnda arkitekturstilarna var de stilar som väsbyborna tyckte mest om. Stilarna beskrivs mer ingående i bilagan Struktur- och gestaltungsförutsättningar.

1.3 Fyrklövern

Fyrklövern är ett stadsutvecklingsprojekt som ligger i anslutning till Väsby centrum. Översiktsplan Väsby Stad 2040 har pekat ut området som en del av den så kallade täta stadsbygden som präglas av täthet, variation samt trivsamma och trygga offentliga miljöer. Planeringen av Fyrklövern påbörjades 2008 och första inflyttning skedde i december 2018. Kommunen påbörjade i mars 2020 planläggning av detaljplan Fyrklövern norr om Mälarvägen.

2. Tävlingen

2.1 Tävlingsområdet

Tävlingsområdet består främst av parkeringsytor i form av markparkering och garagelängor. Parkeringarna nyttjas idag av bostadsrättsföreningarna som ligger norr om tävlingsområdet. Området avgränsas i söder mot Mälärvägen, i öster mot ett grönområde intill Husarvägen och i väster mot Arkadstråket. Tävlingsområdet indelas i tre kvarter för bostadsändamål. I det fjärde kvarteret, som ligger utanför tävlingsområdet men ingår i detaljplan Fyrklövern norr om Mälärvägen, planeras ett parkeringshus som ska ersätta befintlig markparkering till bostadsrättsföreningarna.



Tävlingsområdet Norr om Mälärvägen.

2.2 Tävlingsuppgiften

Tävlingsuppgiften består i att utforma och bygga bostadskvarter i klassisk stil i enlighet med bilagan Struktur- och gestaltningsföresättningar.

2.3 Tävlingsform och tidplan

Tävlingen kommer att pågå mellan 1 oktober 2020 till slutet av april 2021. Det är en anonym tävling som kommer att bestå av två delar. Den första delen är en så kallad öppen tävling där alla, som uppfyller grundkriterierna, kan lämna in en intresseanmälan, se avsnitt 4 tävlingstekniska bestämmelser. Vid intresseanmälan ska inlämning 1 och genomförandekapacitet lämnas in. Kommunen kommer att säkerställa att bidragen uppfyller ställda krav. Därefter kommer maximalt sex aktörer att få möjlighet att gå vidare till del två av tävlingen.

Under tävlingens andra del bearbetas och utvecklas förslagen. Kommunens stadsarkitekt kommer att presentera de utvalda bidragen för tävlingens jury, kommunstyrelsens miljö- och planutskott. Därefter kommer de tävlande att få återkoppling kring sitt förslag från juryn, genom tävlingsfunktionären.

En digital medborgardialog som baseras på inlämning 1 kommer att ske i början av 2021. Här kommer väsbybor kunna rösta på sin favorit. Resultatet av dialogen kommer att vara ett beslutsunderlag till juryn när tävlingen ska avgöras.

De tävlande bearbetar och kompletterar förslagen. Efter inlämning 2 kommer val av vinnare att utses av kommunstyrelsens miljö- och planutskott. Totalt kan upp till tre vinnare utses. Efter beslut kan markanvisningsavtal skrivas.

Processen i detalj och tidplan

STEG 1: TÄVLINGEN STARTAR

Markanvisningstävlingen börjar 1 oktober 2020, ett öppet informationsmöte hålls den 7 oktober med presentation om förutsättningar, tävlingsregler samt relevanta dokument.

STEG 2: INTRESSEANMÄLAN – INLÄMNING 1

Anonyma tävlingsbidrag lämnas in senast 1 december 2020 enligt kriterierna för inlämning 1 och genomförandekapacitet, se avsnitt 4.2 tävlingsförslagets innehåll.

STEG 3: UTVÄRDERING OCH URVAL

Kungörelse om vilka intressenter som bjuds in att delta i del 2 av tävlingen sker 14 december 2020.

STEG 4: DEL 2 AV TÄVLINGEN STARTAR

Stadsarkitekten presenterar förslagen som valts ut till del 2 av tävlingen för juryn. I januari 2021 får de tävlande en återkoppling från juryn.

STEG 5: MEDBORGARDIALOG

Under steg 4 kommer en digital medborgardialog att ske för att se vilka bidrag som väsbyborna uppskattar mest.

STEG 6: TÄVLINGEN AVSLUTAS - INLÄMNING 2

Den 28 mars 2021 är sista dag för inlämning av tävlingsförslag i enlighet med kriterierna för inlämning 2, se avsnitt 4.2 tävlingsförslagets innehåll.

STEG 7: UTVÄRDERING OCH VAL AV VINNARE

Juryn meddelar sitt val av vinnare 29 april 2021.

STEG 8: AVTAL SKRIVS

Ett markanvisningsavtal tecknas mellan kommunen och vinnande aktörer.

3. Förutsättningar

Parallellt med markanvisningstävlingen pågår planläggning för området. Samråd beräknas till årsskiftet 2020/2021. Samrådshandlingen kommer att grunda sig på de beskrivningar som framgår av bilagan Struktur- och gestaltningsförutsättningar. Till planens granskningsskede kommer tävlingen att vara avgjord och handlingarna anpassas efter de vinnande förslagen. Detaljplanen beräknas antas under första kvartalet 2022. Kommunen förväntar sig att exploatörerna påbörjar byggnation snarast efter tillträdet.

3.1 Arkitektoniska och rumsliga förutsättningar

De arkitektoniska och rumsliga förutsättningarna beskrivs i bilagan Struktur- och gestaltningsförutsättningar. De krav som framgår av bilagan ska uppfyllas.

3.2 Tekniska förutsättningar

De tekniska förutsättningarna att förhålla sig till är nedanstående. Ytterligare information kan tillkomma under framtagandet av detaljplanen.

- Då nivån till fast berg varierar mellan 10 till 20 meter inom planområdet kommer grundläggning att behöva ske genom pålning.
- Tävlingsområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkten Hammarby, vilket innebär att skyddsföreskrifter gäller.
- Fjärrvärmeledningar finns dragna till området och kan försörja den nya bebyggelsen. VA-ledningar och övrig media kommer att förläggas i lokalgatorna.
- Fördröjning av dagvatten kommer att krävas inom området då befintlig ledningskapacitet inte räcker till för att de flöden som uppkommer vid större regn ska kunna fördröjas. Varje kvarter ska kunna fördröja 10 mm regn.
- Bebyggelsen ska klara de krav som anges i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (förordning 2015:16). Detta innebär att lägenheter med fasad mot eller nära Mälärvägen ska utformas genomgående så att de får tillgång till fasad mot innergård. Speciell vikt bör läggas vid hörnlägenheterna.
- Bebyggelsen ska klara kraven i senaste BBR vilket innebär att även övriga lägenheter kan behöva utformas genomgående för att klara utrymningskrav och dagsljuskrav. Om enksidiga lägenheter skapas in mot gård behöver tillgängligheten för utryckningsfordon säkerställas, vilket bland annat ställer krav på bjälklagets bärrighet.

3.3 Övriga förutsättningar

Övriga förutsättningar att förhålla sig till är nedanstående.

- Information om vilka åtgärder kopplat till ekosystemtjänster som vidtagits kommuniceras och finns tillgängligt för de boende så att de förstår värdet av att bevara ekosystemtjänster.
- Byggaktören deltar aktivt med andra aktörer i området. I de fall det finns flera byggaktörer i samma område ska byggaktören vara aktiv och uppmuntra samarbete.
- Byggaktören deltar i kommunens informations- och dialogmöten riktade mot grannar, invånare i Väsby i allmänhet och riktade mot potentiella framtida boende i området.

3.4 Värdering av mark

Inför tävlingen har kommunen gjort en värdering av marken med hjälp av Forum Fastighets-ekonomi AB. Det fastställda markvärdet för området inklusive gatukostnad och planavgift är 5 000 kr/ljus BTA. VA-kostnader är inte inräknade i priset. Markvärdet är anpassat till indextalet för september månad år 2020 enligt konsumentprisindex med 1980 som basår. Markpriset kommer att räknas upp med konsumentprisindex från markvärdet till närmast tillgängliga indextal vid tillträdesdagen.

4. Tävlings tekniska bestämmelser

4.1 Kvalificering

För att delta i markanvisningstävlingen ska deltagande exploatörer och arkitekter uppfylla vissa kvalificeringskriterier vid ansökningstidpunkten. Anbud som inte uppfyller dessa kriterier kommer inte att bedömas.

- Ledande befattningshavare i exploatörens bolag får inte ha gjort sig skyldig till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Anbudet ska innehålla fullständiga uppgifter/material, i enlighet med avsnitt 4.2 Tävlingsförslagets innehåll, inlämning 1.
- Exploatören ska kunna visa att den i sig själv eller genom moderbolag, borgenär, samarbetspartner eller dylikt, har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet. Se punkter om Genomförandekapacitet under avsnitt 4.2
- Inlämnade förslag ska vara på svenska alternativt engelska.

4.2 Tävlingsförslagets innehåll

Tävlingsförslag skall redovisa följande:

Inlämning 1

- Illustrationer över fasadutformning.
- Text om max 5 A4 (exklusive illustrationer/bilder) som motiverar förslaget och vald kvartersutformning samt beskriver hur förslaget förhåller sig till de krav och förutsättningar som anges i bilagan Struktur- och gestaltningsförutsättningar. Beskrivningen avseende arkitektur ska behandla byggnadens fasad, sockel, tak, fönster, hörn, burspråk och balkonger samt övriga detaljer som konstnärlig utsmyckning. Färgsättning och material ska även beskrivas. Referensbilder kan användas, men bilder ska väljas utifrån den standard som avses genomföras.
- Situationsplan i skala 1:500 (liggande A3) för samtliga tre kvarter. Syftet är att redovisa kvarterens föreslagna form avseende öppenhet/slutenhet mot norr.

Genomförandekapacitet

Genomförandekapaciteten för exploatören och arkitekt ska redogöras i en separat text, se avsnittet 4.3 format för tävlingsförslaget.

- Undertecknande personers fullmakt att företräda den tävlande vid markanvisningstävling och avtalstecknande med kommunen. Det bolag som lämnar in det vinnande bidraget är det bolag med vilket kommunen kommer att teckna markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal.
- Registreringsbevis för tävlande bolag samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutgiltig ägare (ej äldre än tre månader).
- Andra projekt som är pågående eller planerade att starta inom en nära framtid som kan påverka bolagets möjligheter att genomföra projektet samt aktörens totala investeringsvolym.

1 december
är sista dag för
inlämning 1.

- Finansiering av projektet genom fördelning i procent mellan:
 - Eget kapital
 - Lånat kapital
 - Andra bolag (med organisationsnummer) som avser finansiera, garantera eller på annat sätt delta i projektet
 - Annat sätt, ange hur
- Redovisning av företagets/företagens ekonomiska status och kapacitet i form av föregående års årsredovisning godkänd av revisor.
- Bilagan Anbudsformulär

Inlämning 2

- Beskrivning som redogör de bärande tankarna kring gestaltningen. Detta blir i praktiken en bearbetning av det material som lämnats in i samband med inlämning 1. Det som beskrivs i text ska framgå av fasadritningarna. Möjlighet finns att redovisa detaljerade ritningar i beskrivningen. Referensbilder ska användas med försiktighet och i så fall i den standard som avses genomföras.
- Ett enklare perspektiv i liggande A3 som visar hur kvarteren förhåller sig till omgivande bebyggelse vad gäller skala och utformning. Perspektivet ska vara taget ”snett uppifrån” med Mälarvägen i förgrunden.
- Tre fasader i färg, skala 1:200, i liggande A3. Bilderna ska visa fasad mot Mälarvägen, fasad mot innergård och fasad mot insticksgata/kortsida.
- En måttsett sektion där nockhöjd, takfotshöjd samt höjd på våningsplan framgår.
- Exploateringsstal uppdelat på respektive kvarter:
 - Sammanställning av antal BTA för bostäder, lokalytor och garage.
 - Sammanställning av antal ljus BTA för bostäder.
 - Sammanställning av antal lägenheter och lägenhetsstorlekar.
 - Sammanställning av antal lokaler och lokalytor.
 - Sammanställning av antal parkeringsplatser och p-tal.
- En organisationsplan med roller för hur projektet ska bedrivas i relation till kommunen.

28 mars är
sista dag för
inlämning 2.

Övrigt material som skickas in, utöver ovannämnda och som därmed inte efterfrågats, kommer inte att tas upp till bedömning.

4.3 Format för tävlingsförslaget

Anonymitet

Denna markanvisningstävling är anonym. Samtliga inlämnade handlingar ska i nedre högra hörnet vara försedda med ett motto. Allt inlämnat material, såväl digitalt som analogt, ska vara rensat på all spårbar information om upphovsman och liknande för att garantera anonymitet.

Förslaget ska åtföljas av ett förslutet kuvert märkt med motto innehållande förslagsställarens namn, adress, kontaktpersoner och kontaktuppgifter. I detta kuvert ska även punkterna under avsnittet genomförandekapacitet placeras.

Handlingarnas format

Tävlingshandlingar lämnas i pappersformat samt i PDF-format på ett USB i ett förseglat kuvert till Upplands Väsby kommun. Märk kuvertet med namn Fyrklövern 2. Planscher ska finnas i liggande A3-format. Till inlämning 2 ska även planscher lämnas in i liggande A1-format. All text på planscherna ska vara läsbar.

Tävlingsförslagen ska skickas till tävlingsfunktionären på följande adress:

Upplands Väsby kommun

Att. Patrick Johansson

Kontoret för samhällsbyggnad, enheten för samhällsplanering och exploatering

194 80 Upplands Väsby

Tävlingsförslagen kan alternativt även överlämnas direkt till kontoret för samhällsbyggnad, med adress:

Anton Tamms väg 1, 194 80 Upplands Väsby

Receptionen är normalt bemannad måndag-onsdag kl. 8.00-17.00, torsdag 08-18, fredag 08-15:15. Lunchstängt 12.00 – 12.45.

4.4 Tävlingsunderlag

Följande dokument finns framtagna för denna markanvisningstävling:

- Tävlingsprogram/Inbjudan till markanvisningstävling för Fyrklövern norr om Mälarvägen.
- Struktur- och gestaltungsförutsättningar
- Anbudsformulär
- Grundkarta
- Strukturplan i dwg
- Bullerutredning
- Dagsljusanalys

För att ta del av vissa utredningar behöver den tävlande att kontakta tävlingsfunktionären. Se hemsidan för aktuell information.

4.5 Tävlingsarvode

Tävlingsdeltagare som gått vidare från inlämning 1 och som inom utsatt tid inlämnat slutgiltigt förslag i enlighet med tävlingsprogrammets inlämning 2, erhåller ett arvode om 50 000 kr exklusive moms.

Arvodet utbetalas mot faktura sedan juryn godkänt inkomna förslag. Skulle det inlämnade förslaget inte uppfylla de krav som återfinns i tävlingsprogrammet inklusive bilagor har kommunen rätt att neka utbetalning av arvodet utan krav på ersättning eller skadestånd för tävlingsdeltagaren.

Denna tävling faller inte inom ramen för Lag (2007:1091) om offentlig upphandling. Upplands Väsby kommun förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättningsskyldighet. Samtliga exploitörer som anmält intresse för projektet kommer skriftligen att informeras om resultatet.

4.6 Frågor och svar samt kompletteringar

Eventuella frågor ska skickas skriftligen via mail till Fyrklovern2@upplandsvasby.se.

Skriv *Markanvisning* i ämnesraden.

Frågor, svar och eventuell kompletterande information publiceras löpande på hemsidan. Sista dagen för frågor är 20 november 2020 för inlämning 1 och 14 mars 2021 för inlämning 2.

5. Bedömningskriterier

Utvärderingen av tävlingsförslagen kommer att bygga på en sammantagen bedömning av samtliga handlingar i respektive tävlingsförslag. Då det är ett fast markpris kommer utvärderingen att ske utifrån uppnådda kvalitéer rörande arkitektur och gestaltning.

En förutsättning för att få delta i tävlingen är att aktören uppfyller kraven avseende genomförandekapacitet samt har ett korrekt ifyllt anbudsformulär.

6. Jury

Tävlingsförslagen kommer att bedömas av en jury bestående av *kommunstyrelsens miljö- och planutskott*. Till juryns hjälp finns tre personer som sköter återkoppling från respektive jurymöte. De är:

Oskar Weinmar Kommunalråd (M), Upplands Väsby kommun

Mathias Bohman Oppositionsråd (S), Upplands Väsby kommun

Lena Nordenlöw Stadsarkitekt, Upplands Väsby kommun

Juryen bistås av en intern grupp av tjänstepersoner från Upplands Väsby kommun som kontrollerar att de tävlande uppnår de ställda kraven som tävlingen har.

7. Efter avslutad tävling

Efter avslutad tävling kommer vinnande tävlingsbidrag att ställas ut för allmänheten. Därefter kommer kontoret för samhällsbyggnad att fortsätta föra en dialog med de vinnande aktörerna inför färdigställandet av detaljplanen. Bland annat kommer aspekter som gestaltning, mobilitetslösningar, energieffektivisering och ekosystemtjänster att fortsätta att diskuteras. Ett grundkrav i den fortsatta dialogen mellan kommun och byggaktör är att tävlingsbidraget inte får förändras negativt för kommunen. Om en aktör vinner mer än ett kvarter i tävlingen så kommer krav på variation mellan kvarteren att eftersträvas.

Markanvisningsavtalet kommer att ersättas av ett marköverlåtelseavtal i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och kommunfullmäktige godkänner marköverlåtelseavtalet.

**1 december
är sista dag för
inlämning 1.**

**Har du frågor behöver vi dem
senast 20 november 2020.**

**28 mars är
sista dag för
inlämning 2.**

**Har du frågor behöver vi dem
senast 14 mars 2021.**

**Skicka dina frågor till
Fyrklovern2@upplandsvasby.se**