

VINNARE



ÅRETS
SAMHÄLLSBYGGARE
2016



Poängsystem för Fyrklövern

Stadsutveckling kopplat till flexibla priser 2016-05-25

Kontaktperson:

Alarik von Hofsten, projektansvarig Fyrklövern

Kontoret för samhällsbyggnad, Upplands Väsby kommun

070 920 74 15 eller alarik.von.hofsten@upplandsvasby.se



Upplands Väsby
kommun

Innehåll

1. Kvalitet kopplat till ett rörligt markpris	3
2. Poängsystemet i korthet	4
3. Fokuspunkter och klassificering i Poängsystemet	4
4. Så går det till	5
Ambitionsnivå, bedömning och uppföljning	5
Bedömning	5
Ambitionsnivå	5
Jury	7
5. Fokuspunkter	8
Stadsmässighet	8
Bilduppslag - Stadsmässighet	10
Samarbete	13
Innovation	14
Parkering (bil och cykel)	15
Lokaler	18
6. Kopplingen byggrättspremier – Poängsystem	20
Fördelning av byggrättspremierna	20
Premie- och klassningsmodell	20
7. Bilaga I	23

Kvalitet kopplat till ett rörligt markpris

VäsbyLabs – från vision till fungerande affärsmodell.

Bakgrunden till Väsby Labs

Väsby Labs är en del i en förändringsprocess som började under av första decenniet på 2000-talet. Efter expansiva år på 70- och 80-talen avstannade utvecklingen. Kraftigt förenklat kan man säga att ”efterfrågan” på Upplands Väsby avtagit och att insikten växte fram att något måste göras för att på nytt öka Upplands Väsby attraktivitet.

Kombinationen av kronisk bostadsbrist i regionen och en politisk vilja att bygga samt tillgång till mark identifierades som en stor möjlighet. Ökad inflyttning till kommunen skulle också kunna lösa den brist på dynamik och den segregation som ofta följer i bostadsbristens spår. Ökad inflyttning kan dessutom underlätta för näringslivet i kommunen att rekrytera kompetens och locka nya etableringar till kommunen.

Kommunplanen från 2005 signalerade stark vilja till utveckling. Centralvägens omvandling till stadsgata var ett stort steg. Stadsbyggnadsdagar började ordnas 2008. Messingen planerades med en rekordsnabb process. Moderniseringsprojektet med renovering av detaljplaner var Väsby först i Sverige med. Processer för dialog och nätverkande prövades.

Det är mot den bakgrunden besluten om att starta Väsby Labs togs år 2010 för att utveckla området Fyrklövern. Väsby Labs kunde accelerera den positiva utvecklingen rejält, framför allt när det gäller tidigt och brett nätverkande med marknaden och att tydligt uttrycka målet att provocera fram innovativt tänkande.

Vad är Väsby Labs?

Väsby Labs är inte ett projekt, inte en modell, inte en strategi, inte ett mål, och inte en vision. Projekt har början och slut. En modell har förutbestämda ramar och ger förutsägbara resultat. En strategi beskriver hur vi gör saker annorlunda och skiljer oss från

andra. Mål är kvantifierbara och mätbara. En vision beskriver en drömbild av framtiden. Inget av detta stämmer in på Väsby Labs. Så vad är Väsby Labs? Väsby Labs är ett synsätt.

Synsättet handlar om vad som behöver göras för att få utrymme för nyskapande och förändring. Detta synsätt styr hur kommunen riggat sig för att anta stora utmaningar och uppnå något som aldrig gjorts förut. Några hörnstenar i synsättet är att utgå från att inget är förutbestämt, att våga prova helt nytt, att engagera så många som möjligt, att fånga och utnyttja det oväntade samt att använda kommunikation offensivt.

Poängsystem för ett påverkbart markpris

Syftet med att ta fram ett Poängsystemet är att koppla idéer och förslag från Väsby Labs, till ett rörligt markpris. Tanken är att byggherrar och intressenter ska kunna påverka markpriset genom att bidra med kvaliteter såsom stadsmässiga miljöer och innovativa lösningar gällande utmaningarna inom stadsbyggnad, men även genom att bidra med kvalitéer i form av parkering och lokaler.

Syftet är också att kommunen genom ekonomiska incitament ska bidra till att skapa nya idéer och projekt som kan visa vägen in i framtidens sätt att bygga stad. Modellen för rörligt pris bygger på den tidigare kommuniserade Väsby Labs-stämplén, portföljarbetet och inte minst planprogrammet för Fyrklövern. Markpriset är satt till 3 200 kr/ljus BTA inklusive plankostnad och förutsatt en p-norm på 0,35 att rymmas på egen fastighet. Poängsystemet innebär att byggherrar kan sänka det priset om projektet bidrar i extra omfattning med stadsmässighet, samarbete och innovation avseende kvalitativa aspekter samt gällande parkering och lokaler avseende kvantitativa aspekter. Dessa utgångspunkter utgör grunden för Poängsystemet.

2

Poängsystemet i korthet

Poängsystemet beskriver och tydliggör vilka kvalitativa respektive kvantitativa aspekter som projekt, inom Fyrklövern och inom ramen för Väsby Labs, ska leva upp till. Modellens tre klasser, Guld, Silver respektive Brons representerar olika nivåer med stegrande kvalitetskrav och ger motsvarande prisavdrag från grundpriset i form av en premie. Klass Guld ger den största premien och således förmånligaste byggrättspriset. Klass Brons utgör skallkrav och motsvarar utgångspriset för marken inklusive planläggningskostnader.

Utifrån hur byggherren lever upp till kraven i de olika fokuspunkterna sätts även en kvalitetsstämpel som indikerar vilken sammanvägd kvalitetsklass som projektet uppnått. Denna kallas Väsby Labs stämpeln. Ambitionen är att Poängsystemets uppbyggnad skall vara enkel att förstå och applicera för alla aktörer samt fungera som ett incitament att bygga mer kvalitativt och långsiktigt i enlighet med Väsby Labs andan.

3

Fokuspunkter och klassificering i Poängsystemet

Eftersom Upplands Väsby har som ambition att utveckla sättet att bygga stad finns det flera olika fokuspunkter som kan kopplas till byggrättsprissättningen gällande utveckling inom ramen för Väsby Labs och Fyrklövern. Utifrån kommunens krav och ambitioner kring stadsmässiga kvalitéer och arbetet kring samarbete och innovation som varit ledande i arbete med Väsby Labs ligger följande kvalitativa fokuspunkter till grund för Poängsystemet. Till detta kopplas även två, för projektet grundläggande parametrar, kvantitativa fokuspunkter i parkering och lokaler.

Kvalitativa fokuspunkter	Kvantitativa fokuspunkter
<ul style="list-style-type: none">• Stadsmässighet<ul style="list-style-type: none">◦ Klass Guld◦ Klass Silver◦ Klass Brons• Samarbete<ul style="list-style-type: none">◦ Klass Guld◦ Klass Silver◦ Klass Brons• Innovation<ul style="list-style-type: none">◦ Klass Guld◦ Klass Silver◦ Klass Brons	<ul style="list-style-type: none">• Lokaler<ul style="list-style-type: none">◦ Klass Guld◦ Klass Silver◦ Klass Brons• Parkering<ul style="list-style-type: none">◦ Klass Guld◦ Klass Silver◦ Klass Brons

För att skapa förutsättningar för ett smidigt och lättförståeligt system där kvaliteter kan mätas och/eller bedömas och generera ett varierat och påverkbart byggrättspris bygger modellen på tre olika kvalitetsklasser Brons, Silver och Guld.

4

Så går det till

Kraven för varje nivå är tydliga och bedömningen är transparent och förutsebar för att byggherren ska ha möjlighet att påverka och även räkna på prisbilden i förväg. Huruvida byggherren lever upp till kraven, och till vilken nivå, bedöms för de kvalitativa fokuspunkterna av en fristående jury och av representanter för kommunen gällande de kvantitativa fokuspunkterna. Bedömningen sker i de initiala skedena av planeringsprocessen, inför samråd samt inför granskning.

Ambitionsnivå, bedömning och uppföljning

Bedömning

Kvalitativ bedömning

Juryn bedömer de olika projektens ambitioner konstruktivt och ger ett preliminärt utlåtande kring huruvida det specifika projektet uppfyller kraven enligt den nivå respektive projekt siktar på. Juryn lämnar även ett utlåtande på eventuella förbättringar för att klara vald nivå samt förslag på hur, om möjligt, en högre nivå kan uppnås.

Kvantitativ bedömning

Bedömningen är kvantitativ och utförs av kommunen. Klasserna, Guld, Silver och Brons är tydligt specificerade och ingen kvalitativ bedömning görs.

Ambitionsnivå



En närmare steg-för-steg beskrivning finns på följande sida. I tio steg beskrivs processen för att välja ambitionsnivå i Poängsystemet och för bedömning och uppföljning.

Steg	Utförande	Syfte	Tidpunkt
1	Poängsystemet är en bilaga till optionsavtalet.	Bidrar till tydlighet gällande krav och prissättning. Ger Byggherren en uppfattning om vad som kan göras för att uppnå premier avseende byggrättens pris.	Innan tecknande av optionsavtal.
2	Byggherren kommunicerar en preliminär ambitionsnivå utifrån Poängsystemets klasser.	Tydlighet kring ambition samt förväntat prisavdrag.	Inför start på detaljplanearbet
3	Byggherren presenterar sin idé för juryn avseende de kvalitativa aspekterna och för kommunens tjänstemän avseende de kvantitativa aspekterna. Juryn vägleder byggherren gällande de kvalitativa fokuspunkterna för att uppnå sina mål och föreslår, om behövt, förbättringar.	Möjlighet att kunna påverka priset under projektets gång. Kommunikation kring projektets ambitioner för förenkling av processen.	Innan samråd.
4	Byggherren får möjlighet att bearbeta projektet efter juryns feedback i syfte att påverka pris och klassning.	Långsiktighet och utveckling av affär/process.	Efter samråd och innan granskning.
5	Byggherren redovisar för kommunen vilken klass gällande de kvantitativa fokuspunkterna man vill nå samt presenterar i erforderligt material hur detta skall uppnås.	Tydlighet kring ambition/klassning samt möjlighet att höja ambitionsnivån.	Innan samråd.
6	Inför samrådet träffas byggherre och jury och följer upp ambitionsnivån och bedömer uppfyllnad av kriterier.	Tydliggörande av klassning och ytterligare möjlighet att efter bearbetning, om möjligt, erhålla högre klassning.	LKDP.
7	Väsby Labs stämpeln delas ut vid lagakraftvunnen detaljplan. Exploaterings- och markanvisningsavtal skrivs vid lagakraftvunnen detaljplan och priset regleras enligt bedömning som gjorts av juryn respektive kommunen. Om ambitionsnivån ej uppfylls regleras priset till att motsvara faktiskt uppfyllt nivå.	Tydlig uppföljning och kvalitetssklassning av projektet samt reglering av markpris som motsvarar prestationen i de olika kvalitetsklasserna.	LKDP.
8	Inför antagande och byggstart uppvisar byggherren dokument och strategier som visar på vilket sätt vald kvalitetsklass uppnås.	Tydlighet och uppföljning. Priskorrigerings om vald klassning ej uppnås.	Vid byggstart.
9	Vid färdigställd byggnad kvalitetssäkrar kommunen att ambitionsnivån uppnåtts.	Vid färdigställd byggnad kvalitetssäkrar kommunen att ambitionsnivån uppnåtts. Erfarenhetsåterföring gällande modell och projekt för både byggherre och kommun.	Efter färdigställd byggnad.
10	Kommunen följer upp och utvärderar projektet två år efter färdigställd byggnad.	Erfarenhetsåterföring och lärandeprocess för både kommun och byggherre.	Efter färdigställd byggnad.

Jury

Kvalitativ bedömning

Sammansättningen av juryn skall väl spegla de fokuspunkter som Poängsystemet innefattar. Juryns arbete kommer bestå i att konstruktivt bedöma de kvalitativa aspekterna och vägleda byggherren inom vald klassning. Den fristående juryn kommer att bestå av ca fem mycket kunniga personer med koppling till stadsutveckling, innovation och hållbarhet. Med fristående menas att juryn inte har medlemmar som är anställda av Upplands Väsby kommun eller närstående organisationer och inte heller av lokala fortroendevalda politiker.

Minst tre personer ur juryn måste vid varje givet tillfälle då bedömning av projekten utförs vara närvarande.

Juryn kommer att träffa respektive intressent/byggherre ca två gånger, innan samråd och inför granskning. Uppföljning därefter sker av representanter från kommunen.

Kvantitativ bedömning

Kommunens tjänstemän står för den kvantitativa bedömningen. Gällande parkering är bedömningen väldigt teknisk och stringent. Gällande lokaler är det främst en planfråga som styr huruvida punkter enligt klass Silver och Guld uppfylls.

5

Fokuspunkter

Fokuspunkterna är uppdelade i kvalitativa respektive kvantitativa fokus. De kvalitativa; Samarbete, Stadsmässighet och Innovation, bedöms kritiskt av den tillsatta fristående juryn och de kvantitativa bedöms av kommunen.

Stadsmässighet

Det finns flera anledningar till att bygga stad och utveckla stadsmässiga kvaliteter. I Fyrklövern ska stadskärnan utvecklas och förtätas för att inrymma stadsmässiga kvaliteter som bidrar till en effektiv användning av resurser och förutsättningar för handel, service och kulturellt utbud.

För att säkerställa genomförandet av staden med önskade stadsmässiga kvaliteter ska byggherren uppfylla förväntningarna motsvarande klass Brons. Där utöver kan byggherren välja att addera ambitionerna i klass Silver och Guld och på så sätt bidra till ett lägre byggrättspris.

Uppfyllnadskrav och premie

- Alla punkter i klass Brons ska vara uppfyllda för att uppnå klassning Brons och kunna gå vidare till klass Silver
- 4 punkter i klass Silver ska vara uppfyllda för att uppnå klassning Silver och kunna gå vidare till Guld
- 3 punkter i klass Guld ska vara uppfyllda för att uppnå klassning Guld

För klass Brons ges ingen premie i och med att det är skallkrav, för klass Silver ges en premie på 75 kr/ljus BTA och för klass Guld en premie på 125 kr/ljus BTA. Totalt för klass Guld blir 75+125 kr/ljus BTA, motsvarande 200 kr/ljus BTA.

Förutom krav enligt detaljplan gäller följande för utveckling i Fyrklövern:

Klass Brons – grundläggande krav

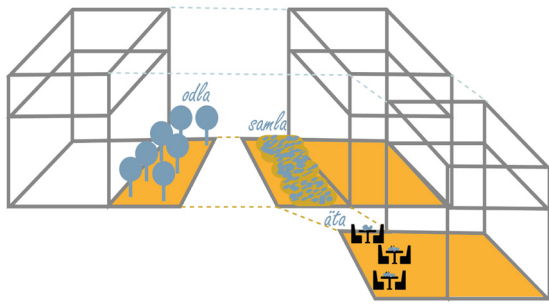
1. Variation i bebyggelsen avseende utformning, höjd och ägarförhållanden.
 - Variationen relateras primärt till förhållandet mellan byggherrar inom respektive detaljplan.
2. Höga arkitektoniska krav som inte motverkar genomförbarheten.
3. Tydliga gränser mellan vad som är offentligt rum (gata, park, torg) och vad som är privat (kvarterets innergård, förgårdsmark, tomtmark)
4. Entréer är vända mot gatan och fasader utformas för att främja visuell kontakt mellan bostad och gata.
5. Bebyggelsen placeras mot gata.

Klass Silver

1. Bidra till en tät stad som många bor och jobbar i.
 - Lokaler i lägen där det ej finns skallkrav, annorlunda boendeformer som exempelvis kollektiv boende med små egna lägenheter men med gemensamhetsutrymmen, studentbostäder, bostäder med möjlighet till egen praktik i hemmet.
2. Skapar förutsättningar för livskraftigt butiks-, restaurang-, kultur- och serviceutbud.
 - Visar på en flexibilitet som är föränderlig över tid samt verkar för ett samutnyttjande av funktioner inom respektive kvarter samt inom stadsutvecklingsområdet i stort.
3. Främjande av dagsljusbelysning.
4. Bidra till en struktur som kan förändras över tid och efter behov (ex. bokaler eller PARKering yta möjlig för park om p-behovet minskar).
5. Bidra till genomsläppliga kvarter.
 - Tillåta ett visuellt eller fysiskt flöde genom kvarteret.
6. Pedagogisk och upplevelserik hantering av dagvatten i öppna lösningar.
 - Bidra till att hanteringen synliggörs och att utformningen bidrar med en visuell och/eller informativ aspekt till stadsdelen.

Klass Guld

1. Framhävande av platsens unika identitet och kvaliteter.
 - Tex kopplingen till vad platsen var förut (gymnasieskola, ABC-stad, åkermark, se vidare kulturmiljöprogram för området Fyrklövern, Stockholms läns museum, rapport 2010:39) och hur detta kan uttryckas genom konst/arkitektur nu.
2. Stark, egen identitet i del och helhet – hemmet, kvarteret, gatan, torget, parken.
3. Livcykelperspektivet – behovet av kontakt med andra människor och rätten till att få vara själv.
4. Komplexitet och informationsrikedom i kvarteret.
5. Högsta klass på arkitektur och stadsrum, i helhet och detalj.

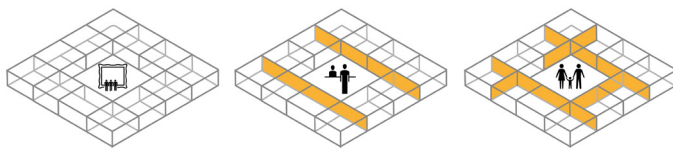
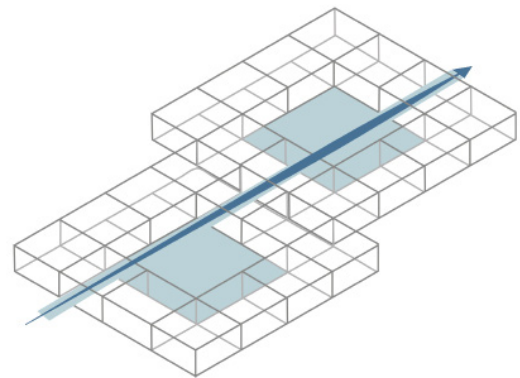


Förutsättningar för livskraftig butiks- och service utbud

Stadsmässighet
Klass silver, punkt 2

Genomsläppliga kvarter

Stadsmässighet
Klass silver, punkt 5

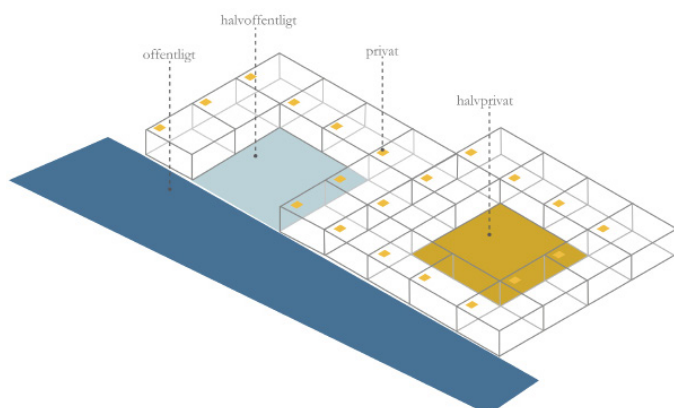


Struktur som kan förändras över tid och behov

Stadsmässighet
Klass silver, punkt 4

Platsens unika identitet

Stadsmässighet
Klass guld, punkt 1



Tydliga gränser mellan privat och offentligt

Stadsmässighet
Klass brons, punkt 3



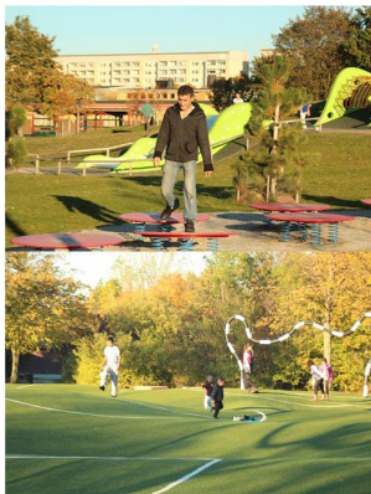
Komplexitet och informationsrikedom

Stadsmässighet
Klass guld, punkt 4

Vallastaden i Linköping,
illustration Okidoki arkitekter

Stark identitet i del och helhet

Stadsmässighet
Klass guld, punkt 2



Livcykelperspektivet

Stadsmässighet
Klass guld, punkt 3

Höga arkitektoniska kvaliteér

Stadsmässighet
Klass brons, punkt 2



Vattenhantering i öppna lösningar

Stadsmässighet
Klass silver, punkt 6

Foto Upplands Väsby kommun

Redovisningskrav – stadsmässighet

Inför Samråd

Byggherren redovisar för den tillsatta juryn vilken klass man siktar på och på vilket sätt det ska uppnås. Detta presenteras genom visionsskisser/arkitektskisser/genomförandebeskrivningar och/eller motsvarande dokument som svarar på vilket sätt ambitionen ska levas upp till. Jurygruppen granskar och ger ett preliminärt förhandsbesked om ambitionen räcker för att uppnå respektive klass och om kompletteringar behöver göras.

Samrådsskede

En dialog med juryn sker under samrådsskedet där byggherren visar upp på vilket sätt planerna lever upp till kraven som byggherren själv valt i Poängsystemet och diskuterat med juryn inför samrådet. Juryn bedömer huruvida exploatören lever upp till den valda ambitionsnivån och ger konstruktiv kritik hur byggherren kan ytterligare förbättra sitt förslag för att antingen nå upp eller överträffa sin ambitionsnivå.

Byggstart

I samband med att byggstart sker skall byggherren vid begäran kunna uppvisa dokument som styrker att projekteringen uppfyller den standard som krävs för att uppfylla kraven i sin(a) valda Fokuspunkt(er).

Färdigställd byggnad

När byggnaden är färdigställd skall adekvat dokumentation som verifierar den nivå Byggherren haft som ambition att uppnå inom respektive fokuspunkt levereras

Samarbete

Genom att olika aktörer med olika kunskaper samverkar med varandra kan både nuvarande och kommande behov identifieras och nya lösningar implementeras. I Väsby Labs ska samarbete mellan byggherrar, operatörer, medborgare, blivande Väsbybor, kommunen med fler leda till att området Fyrklövern utvecklas på bästa tänkbara sätt.

För att säkerställa genomförandet av staden med önskat samarbete mellan olika aktörer ska byggherren uppfylla förväntningarna motsvarande klass Brons. Där utöver kan byggherren välja att addera ambitionerna i klass Silver och Guld och på så sätt bidra till ett lägre byggrättspris.

Uppfyllnadskrav och premie

- Alla punkter i klass Brons ska vara uppfyllda för att uppnå klassning Brons och kunna gå vidare till klass Silver
- 3 punkter i klass Silver ska vara uppfyllda för att uppnå klassning Silver och kunna gå vidare till Guld
- 3 punkter i klass Guld ska vara uppfyllda för att uppnå klassning Guld

För klass Brons ges ingen premie i och med att det är skallkrav, för klass Silver ges en premie på 40 kr/ljus BTA och för klass Guld en premie på 60 kr/ljus BTA. Totalt för klass Guld blir 40+60 kr/ljus BTA, motsvarande 100 kr/ljus BTA.

Klass Brons – grundläggande krav

1. Medborgardialog innan samråd och granskningsskede i samarbete med byggherrar och kommun berörda i samma detaljplan.
 - a. Tydlig idé kring genomförande från Byggherren och eventuella samarbetspartners skall presenteras när optionsavtal tecknats.
2. Bidra till positiv kommunikation och ingå i marknadsföringsarbete om Fyrklövern och Väsby Labs.
3. Samarbete med byggherrar inom samma utvecklingsområde inom Fyrklövern.

Klass Silver

1. Brukarinflytande i planerinskedet.
2. Initiera kommunikationskampanj- och/eller samarbete kring Väsby Labs och Fyrklövern.
3. Samarbete med aktör med annan verksamhet än den egna under planprocessen. Exempelvis samarbete mellan bostadsbyggare och kommande hyresgäst under planprocessen.
4. Samarbete i oväntad konstellation med andra aktörer.

Klass Guld

1. Medskapande i planprocess (brukare och närboende).
2. Debattera om bostad/stadsutveckling i Fyrklövern och Väsby labs i DN, Svenska Dagbladet eller motsvarande press.
3. Debattera om bostad/stadsutveckling i fyrklövern och Väsby labs i branschpress.
4. Samarbete i konstellation med flera olika aktörer. Minst tre olika aktörer där minst en måste vara leverantör (tex. miljölösningar) eller operatör (restaurang/förskola eller liknande).

Redovisningskrav – samarbete

Redovisningskraven för Fokuspunkt Samarbete är samma som för Fokuspunkt Stadsmässighet.

Innovation

Väsby Labs har ambitionen att ta fram metoder för en innovativ samhällsbyggnadsprocess med fokus på samarbete och gemensamma lösningar mellan processens alla aktörer.

För att säkerställa genomförandet av staden med önskad innovation och nytänkande ska byggherren uppfylla förväntningarna motsvarande klass Brons. Där utöver kan byggherren välja att addera ambitionerna i klass Silver och Guld och på så sätt bidra till ett lägre byggrättspris.

Uppfyllnadskrav och premie

- Alla punkter i klass Brons ska vara uppfyllda för att uppnå klassning Brons och kunna gå vidare till klass Silver
- 3 punkter i klass Silver ska vara uppfyllda för att uppnå klassning Silver och kunna gå vidare till Guld
- 3 punkter i klass Guld ska vara uppfyllda för att uppnå klassning Guld

För klass Brons ges ingen premie i och med att det är skallkrav, för klass Silver ges en premie på 40 kr/ljus BTA och för klass Guld en premie på 60 kr/ljus BTA. Totalt för klass Guld blir 40+60 kr/ljus BTA, motsvarande 100 kr/ljus BTA.

Klass Brons – grundläggande krav

1. Arbeta på nya sätt för att få fram utvecklingsidéer.
2. Multiutnyttjande av en plats – en plats med flera olika funktioner som kan förändras över tid.

Klass Silver

1. Stadsodling eller motsvarande samarbetsprojekt på temat miljö och hållbarhet med framtida boende i området/medborgare i Väsby
2. Byggande av passivhus eller på annat sätt bostäder med motsvarande minimerad miljöpåverkan
3. Skapa förutsättningar för påverkbar energiförbrukning hos den boende/slutkunden
4. Bidra med förstärkning och utveckling av kompetens hos medverkande aktörer
5. Anläggande av grönt tak, plantera stora träd, eller på annat sätt åtgärder på byggnader och gårdar som minimerar klimatpåverkan och främjande av hälsa utöver lagkrav nödvändiga för planens genomförande.

Klass Guld

1. Nyskapande medborgardialog
2. Användning av nya tekniska lösningar i syfte att minska klimatpåverkan.
3. Byggande av plusenergihus eller motsvarande anläggning som genererar energi.
4. Ta fram prototyper för morgondagens stadsbyggnad

Redovisningskrav – Innovation

Redovisningskraven för Fokuspunkt Innovation är samma som för Fokuspunkt Stadsmässighet.

Parkering (bil och cykel)

Parkeringslösningar har ur ett samhällsbyggnadsperspektiv länge varit en central fråga vid uppförandet av ny byggnation. Frågan är central ur såväl ett ekonomiskt som ett nyttjandeperspektiv då stor del av befolkningen i olika grad antas vara beroende av bil. I och med att efterfrågan på mark ökat och därmed även priset, har större krav på att parkeringen ska lösas i garage under byggnaden, detta har medfört en väsentligt högre kostnad för byggherren att uppföra parkeringar.

Väsby Labs vill se att synen på parkeringar övergår från det traditionella målet, att tillgodose en ständigt ökande efterfrågan, till att kunna utnyttjas som ett verktyg för att främja resandet med alternativa metoder så som cykel och kollektivtrafik. Genom att ha en flexibel prissättning på byggrätter kan en kommunal markägare styra antal parkeringar och möjligheter till ett alternativt resande. Den flexibla prissättningen innebär också att byggherren har möjlighet att anpassa parkeringstalet utifrån aktuell arkitektur och konstruktion samt markens unika förutsättning.

Grundkraven för kvarteret Fyrklövern

Principen för programförslaget är att parkering ska lösas på fastigheten - inom kvarteren i garage under mark och i de fall möjlighet finns på gårdar och som ytparkering i mindre enheter. Kantstensparkering får nyttjas som besöksparkering endast i de lägen då verksamhetsparkering inte är aktuellt. Kantstensparkering utgör annars viktiga resurser för besökande till verksamheterna i bottenvåningarna.

- Parkeringsnormen för ny bebyggelse ska totalt sett för området vara 0,7 platser per lägenhet.
- Cykelparkering ska tillgodoses med två (2) cykelplatser per lägenhet.

Flexibilitet för P-tal

För att få en dynamisk parkeringslösning för enskilda fastigheter kan delar av p-normen förläggas till gemensamma parkeringslösningar. Dock krävs att minst ett p-tal om 0,35 förläggs inom fastigheten.

En fastighets parkeringar kan även förläggas på annans byggherres fastighet. Väljer en byggherre att uppföra ett högre P-tal än 0,7 har fastighetsägaren rätt att sälja kapaciteten som överstiger 0,7 till annan aktör inom Fyrklövern.

För att minska de boendes bilbehov och således behovet av parkeringsplatser har byggherren, genom att vidta åtgärder som stimulerar alternativt resande, möjlighet att höja sig en klass och därigenom höja sin totala byggrättspremie. Åtgärder för att stimulera ett alternativt resande är:

- **Fria resor med kollektivtrafik**

Byggherren skall under första året erbjuda de boende i fastigheten fria resor med lokal kollektivtrafik. Erbjudandet tillhandahålls genom att lägenhetsinnehavaren/havarna får ett månadskort per lägenhet de första 12 månaderna.

- **Medlemskap i bilpool**

Byggherren ska säkerställa medlemskapet i bilpoolen i minst fem år och månads-kostnaden för medlemskapet ska ingå i den boendes hyra/månadsavgift. För äganderätt ska byggherren vid vidareförsäljning säkerställa ovanstående medlem-skap i avtal med köparen.

- **Aktivt marknadsföra bilpooler som alternativ till egen bil**

Byggherrarna ska gemensamt genomföra en kraftfull marknadsföring av bilpoolslösningen och dess förutsättningar före första inflyttning.

- **Tillgängliga cykelparkeringar**

Byggherren skall genom att utföra cykelparkeringar gällande form, kvalitet, kvantitet och tillgänglighet till en extraordinär standard. För att säkerställa genomförandet av parkeringslösningar med önskade kvaliteter ska byggherren uppfylla förväntningarna motsvarande punkt 1 och punkt 2 i klass Brons. Där utöver kan byggherren välja att höja ambitionerna genom att uppfylla motsvarande krav i klass Silver eller Guld och på så sätt bidra till ett lägre byggrättspris. Gällande klass Silver och Guld skall punkt 1 eller punkt 2 genomföras för att uppnå klassning.

Uppfyllnadskrav och premie

- Punkt 1 och punkt 2 i klass Brons skall vara uppfyllda för att uppnå klassning Brons
- Punkt 1 eller 2 i klass Silver skall vara uppfylld för att uppnå klassning Silver
- Punkt 1 eller 2 i klass Guld skall vara uppfylld för att uppnå klassning Guld

Premien för parkering avser att en Byggherre uppnår antingen klass Silver eller klass Guld och därmed får en premie motsvarande 300 kr/ljus BTA för klass Silver och 500 kr/kvm ljus BTA för klass Guld. Totalt ges en premie på antingen 300 kr/ljus BTA för klass Silver eller 500 kr/ljus BTA för klass Guld.

Förutom krav enligt detaljplan gäller följande för utveckling i Fyrklövern:

Klass Brons – grundläggande krav

1. P-tal på 0,35 inom fastigheten samt att byggherren
 - Erbjuder 5-års abonnemang i bilpool inkluderat i hyran/avgiften
 - Rabatterat pris för resor med kollektivtrafiken
 - Aktivt marknadsför bilpoolslösningar till de boende
 - Anlägger cykelparkering till en kvantitet och kvalitet som är minst 2 platser per lägenhet.
2. Markparkering får ej utföras synlig från allmän plats. Endast enstaka parkeringsanläggningar får utföras synliga från allmän plats och innehålla max tio (10) platser. De ska då gestaltas medvetet vad beträffar avskärmning, växtlighet, beläggning, mm.

Klass Silver

1. P-tal på 0,6 inom fastigheten
 - Anlägger cykelparkering till en kvantitet och kvalitet som överstiger det ordinära kraven i klass Brons
2. P-tal på 0,5 inom fastigheten samt att byggherren
 - Erbjuder 5-års abonnemang i bilpool inkluderat i hyran/avgiften
 - Rabatterat pris för resor med kollektivtrafiken
 - Aktivt marknadsför bilpoolslösningar till de boende
 - Anlägger cykelparkering till en kvantitet och kvalitet som överstiger det ordinära kraven i klass Brons
3. Markparkering får ej utföras synlig från allmän plats. Endast enstaka parkeringsanläggningar får utföras synliga från allmän plats och innehålla max tio (10) platser.

Klass Guld

1. P-tal på 0,7 inom fastigheten
 - Anlägger cykelparkering till en kvantitet och kvalitet som överstiger det ordinära kraven i klass Brons
2. P-tal på 0,6 inom fastigheten samt att byggherren
 - Erbjuder 5-års abonnemang i bilpool inkluderat i hyran/avgiften
 - Rabatterat pris för resor med kollektivtrafiken
 - Aktivt marknadsför bilpoolslösningar till de boende
 - Anlägger cykelparkering till en kvantitet och kvalitet som överstiger det ordinära kraven i klass Brons
3. Markparkering får ej utföras synlig från allmän plats. Endast enstaka parkeringsanläggningar får utföras synliga från allmän plats och innehålla max tio (10) platser.

Redovisningskrav – parkering

Samrådsstadie

Efter det att byggherren valt ambitionsnivå redovisas detta för kommunen. Presentation sker genom visionskisser/arkitektskisser/genomförandebeskrivningar eller motsvarande dokument som svarar på vilket sätt ambitionen ska levas upp till. Kommunen granskar och ger ett preliminärt förhandsbesked om ambitionen räcker för att uppnå respektive klass och om kompletteringar behöver göras.

Byggstart

I samband med att byggstart sker skall byggherren vid begäran kunna uppvisa dokument som styrker att projekteringen uppfyller den standard och nivå som krävs för att uppfylla kraven i sin valda Fokuspunkt.

Färdigställd byggnad

När byggnaden är färdigställd skall adekvat dokumentation som verifierar den nivå Byggherren haft som ambition att uppnå inom respektive Fokuspunkt levereras.

Lokaler

Lokaler bidrar till stadsmässigheten och en balans mellan dag- och nattbefolkning. I det programarbete som gjorts för Fyrklövern har ett antal platser där lokaler i bottenvåningen är att anse som ett skallkrav identifierats.

Grundkraven för kvarteret Fyrklövern

Grundkravet för lokaler avser främst att de uppfyller skallkraven under fokuspunkt ”stadsmässighet” samt att lokaler planeras/etableras i de lägen som programarbetets strukturskiss anger.

Flexibilitet för lokaler

Kommunen uppmanar till flexibilitet kring lokaler och hur detta utformas. Kommunen är beredd att överväga ”längden lokal” i fasadliv snarare än mängden kvadratmeter.

Uppfyllnadskrav och premie

- Alla punkter i klass Brons ska vara uppfyllda för att uppnå klassning Brons och kunna gå vidare till klass Silver
- 1 punkt i klass Silver ska vara uppfylld för att uppnå klassning Silver och kunna gå vidare till Guld
- 1 punkt i klass Guld ska vara uppfylld för att uppnå klassning Guld

För klass Brons ges ingen premie i och med att det är skallkrav, för klass Silver ges en premie på 40 kr/ljus BTA och för klass Guld en premie på 60 kr/ljus BTA. Totalt för klass Guld blir 40+60 kr/ljus BTA, motsvarande 100 kr/ljus BTA.

Förutom krav enligt detaljplan gäller följande i utvecklingen av Fyrklövern

Klass Brons – grundläggande krav

1. Lokaler i lägen i enlighet med programplan, se kartskiss nedan.
2. Utformningen av lokalen skall tydligt visa gränsen mellan lokalens verksamhet och övrig verksamhet i respektive projekt.

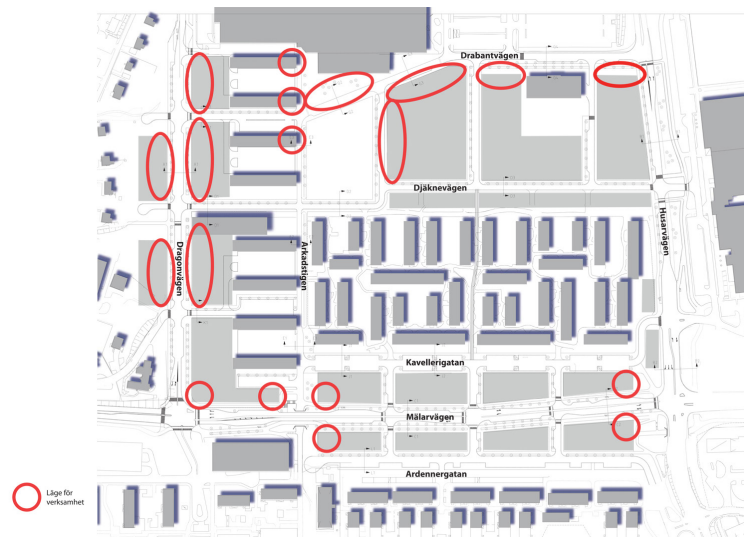


Klass Silver

1. Utformning av enskilda projekt eller kvarter som bidrar till att lokaler möjliggörs i lägen som ej redovisats enligt programskiss.
2. Flexibilitet i lokalutformningen som möjliggör varierat nyttjande över tid.

Klass Guld

1. Samarbeten mellan aktörer som främjar andelen lokaler inom ett kvarter.
2. Utveckling av lokaler som främjar en nyetablering av företagsinriktningar som hittills ej är verksamma i de centrala delarna av Väsby



Redovisningskrav – lokaler

Redovisningskraven för Fokuspunkt Lokaler är samma som för Fokuspunkt Parkering.

6

Kopplingen byggrättspremier – Poängsystem

Syftet med att ta fram ett Poängsystem är att skapa ekonomiska incitament för byggherrar och exploaterare att bidra till kvaliteter som eftersträvas i Väsby Labs och området Fyrklövern. Det ekonomiska incitamentet utgörs av ett varierat och påverkbart markpris. Genom att utveckla sig själva, sin process och sin produkt kan en premie upp till 1 000kr/ ljus BTA erhållas.

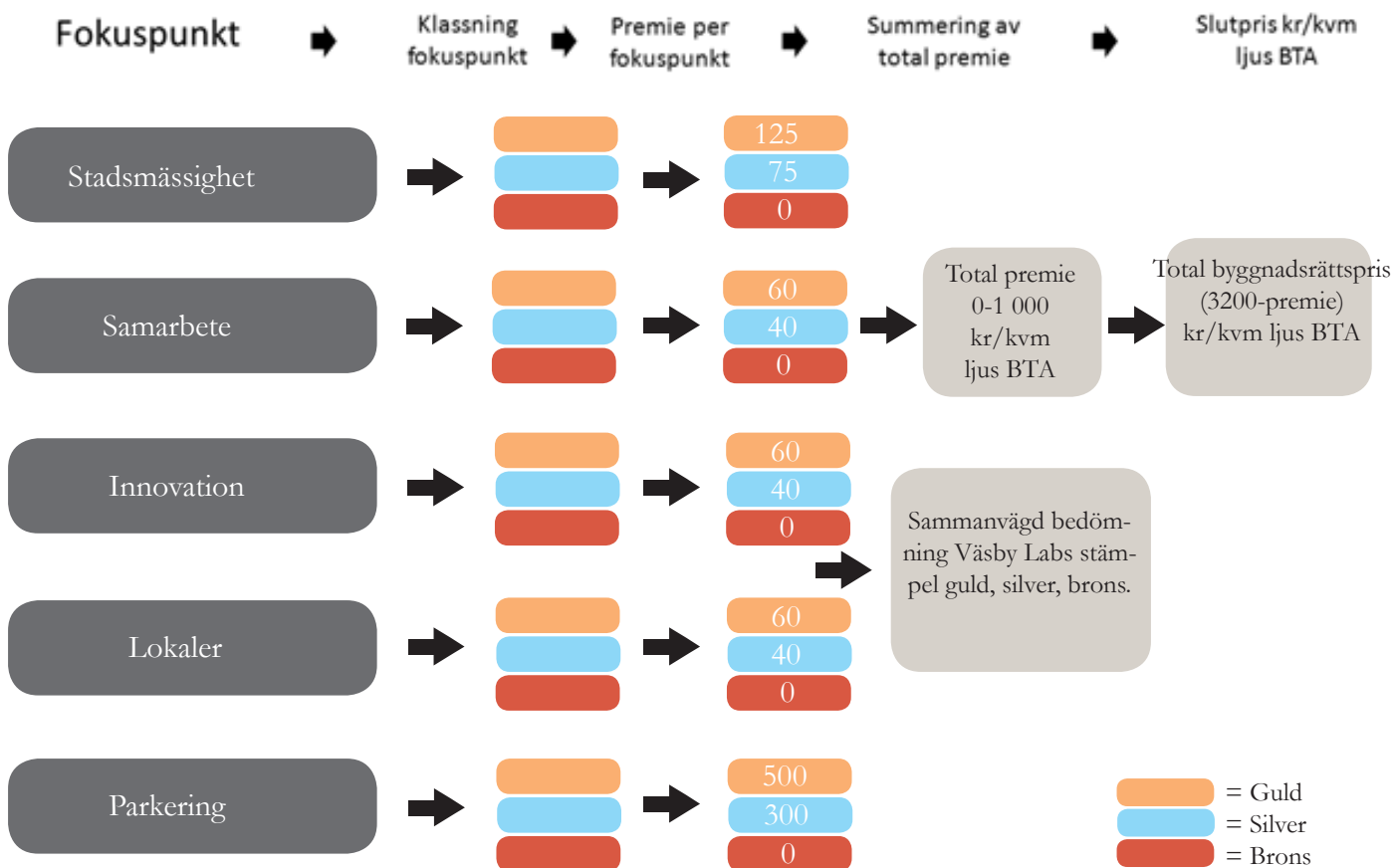
Fördelning av byggrättspremierna

Den totala premien (för alla klasser) per fokuspunkt fördelas på följande vis:

Fokuspunkt	Total premie
Parkering	500 kronor
Stadsmässighet	200 kronor
Samarbete	100 kronor
Innovation	100 kronor
Lokaler	100 kronor

Premie- och klassningsmodell

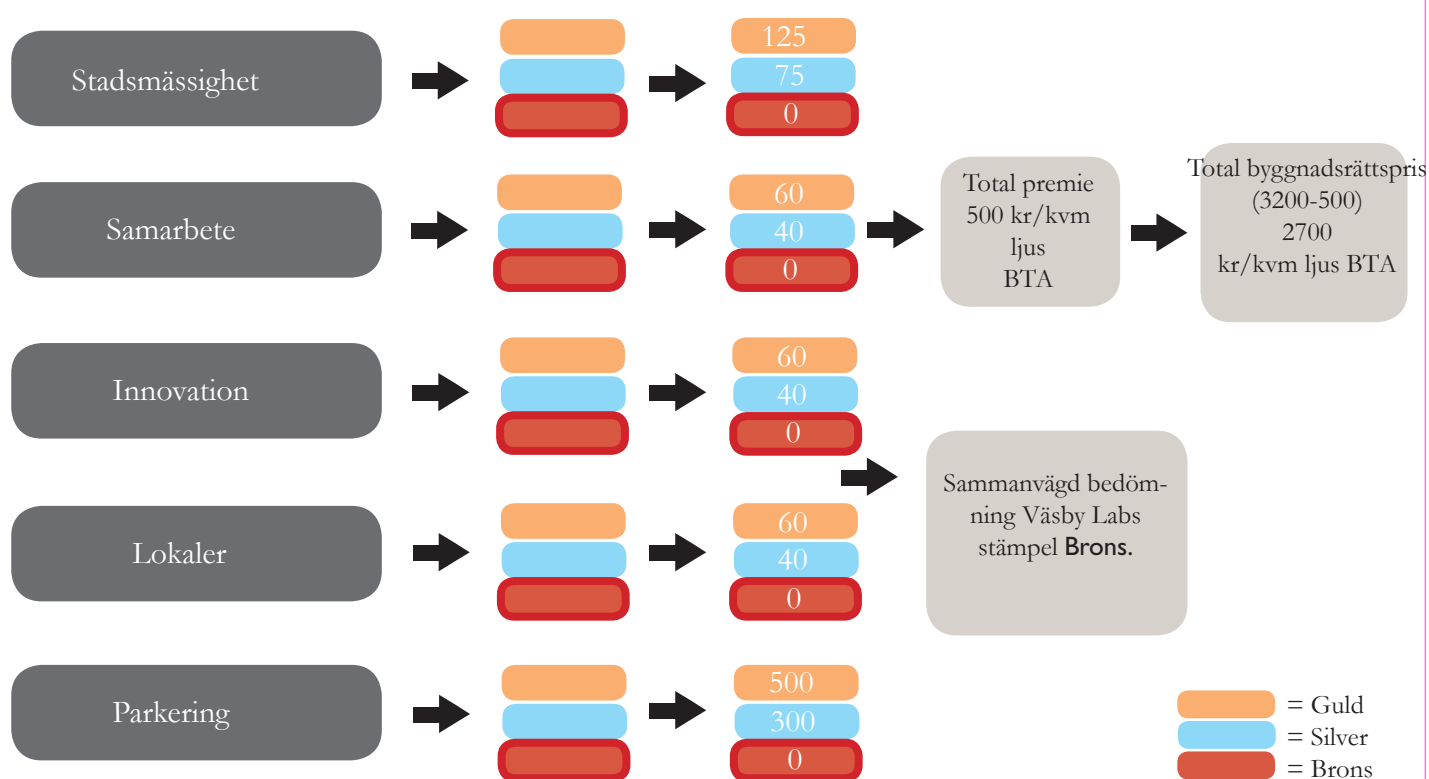
Utifrån bedömningsmodellen beräknas projektets totala premie och klassning.



Syftet med att ta fram ett Poängsystem är att skapa ekonomiska incitament för byggherrar och exploatörer att bidra till kvaliteter som eftersträvas i Väsby Labs och området Fyrklövern. Det ekonomiska incitamentet utgörs av ett varierat och påverkbart markpris. Genom att utveckla sig själva, sin process och sin produkt kan en premie upp till 1 000kr/ ljus BTA erhållas.

Exempel 1

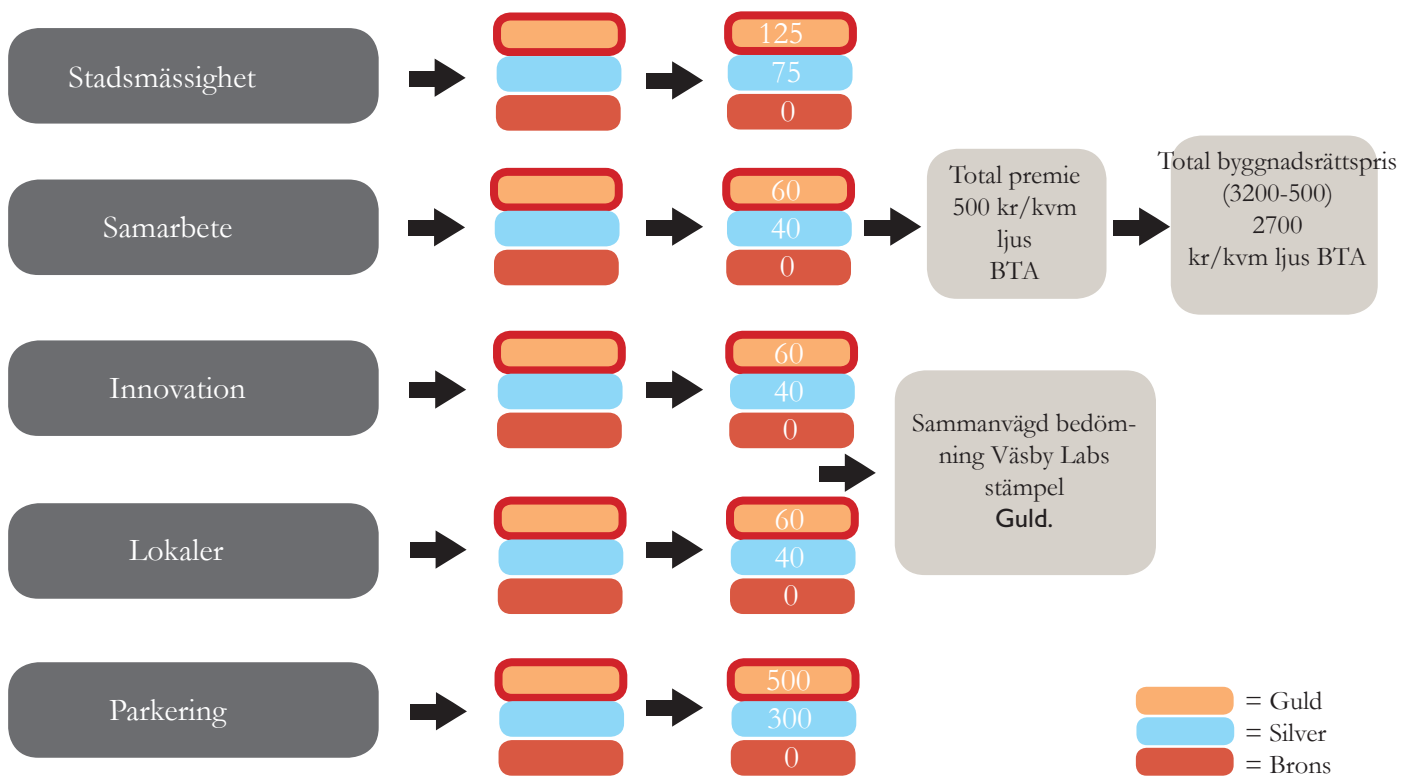
En byggherre som väljer att bygga parkeringar enligt specifikationerna i klass Guld men i de övriga fokuspunkterna väljer att uppfylla klass Brons får en total premie på 500 kronor per kvm ljus BTA och en bronsklassning i Väsby Labs-stämpeln.



Figur 1: exempel 1

Exempel 2

En byggherre som väljer att uppfylla parkeringskriterierna i klass Brons men i de övriga fokuspunkterna väljer att uppfylla klass Guld får en total premie på 500 kronor och får klass Guld i Väsby Labs-stämpeln.



Figur 2: exempel 2

7

Bilaga I

Formulär för skattning av poäng

För att skapa stringens och en överskådlighet i bedömningskriterierna för byggherre såväl som kommun och jurygrupp har en mall för ändamålet tagits fram.

Stadsmässighet

Klass	Utvärderingskriterier	Uppfyllt (J/N)
Brons	Variation i bebyggelsen avseende utformning, höjd och ägarförhållanden. • Variationen relateras primärt till förhållandet mellan byggherrar inom respektive detaljplan.	
Brons	Höga arkitektoniska krav som inte motverkar genomförbarheten.	
Brons	Tydliga gränser mellan privat och offentligt rum.	
Brons	Entréer är vända mot gatan och fasader utformas för att främja visuell kontakt mellan bostad och gata.	
Brons	Bebyggelsen placeras mot gata.	
Brons	Total sammanställd bedömning. (Alla skall vara uppfyllda).	
Silver	Bidra till en tät stad som många bor och jobbar i. • Tex. lokaler i lägen där det ej finns skallkrav, små lgh med gemensamhetsutrymmen mm.	
Silver	Skapar förutsättningar för livskraftigt butiks-, restaurang-, kultur- och serviceutbud. • Visar på en flexibilitet som är föränderlig över tid samt verkar för ett samutnyttjande av funktioner inom respektive kvarter samt inom stadsutvecklingsområdet i stort.	
Silver	Främjande av dagsljusbelysning.	
Silver	Bidra till en struktur som kan förändras över tid och efter behov tex. bokaler eller PAR-Kering yta möjlig för park om p-behovet minskar.	
Silver	Bidra till genomsläppliga kvarter. • Tillåta ett visuellt eller fysiskt flöde genom kvarteret.	
Silver	Pedagogisk och upplevelserik hantering av dagvatten i öppna lösningar. • Bidra till att hanteringen synliggörs och att utformningen bidrar med en visuell och/eller informativ aspekt till stadsdelen.	
Silver	Total sammanställd bedömning (4 skall vara uppfyllda).	
Guld	Framhävande av platsens unika identitet och kvaliteter.	
Guld	Stark, egen identitet i del och helhet – hemmet, kvarteret, gatan, torget, parken.	
Guld	Livcykelperspektivet – behovet av kontakt med andra människor och rätten till att få vara själv.	
Guld	Komplexitet och informationsrikedom i kvarteret.	
Guld	Högsta klass på arkitektur och stadsrum, i helhet och detalj.	
Guld	Total sammanställd bedömning (3 skall vara uppfyllda).	

Samarbete

Fokuspunkt	Klass	Utvärderingskriterier	Uppfyllt (J/N)
Samarbete	Brons	Medborgardialog i samråd och granskningskede.	
Samarbete	Brons	Bidra till positiv kommunikation och ingå i marknadsföringsarbete om Fyrklövern och Väsby labs .	
Samarbete	Brons	Samarbete med byggherrar inom samma utvecklingsområde inom Fyrklövern.	
Samarbete	Brons	Total sammanställd bedömning (Alla skall vara uppfyllda).	
Samarbete	Silver	Brukarinflytande i planeringskedet.	
Samarbete	Silver	Initiera kommunikationskampanj kring Väsby labs och fyrklövern.	
Samarbete	Silver	Samarbete med aktör med annan inriktning. Exempelvis bostadsbyggare + restaurang-ägare.	
Samarbete	Silver	Total sammanställd bedömning (3 skall vara uppfyllda).	
Samarbete	Guld	Medskapande i planprocess (brukare och närboende).	
Samarbete	Guld	Debattera om bostad/stadsutveckling i fyrklövern och Väsby labs i DN, SvD eller motsvarande press.	
Samarbete	Guld	Debattera om bostad/stadsutveckling i fyrklövern och Väsby labs i branschpress.	
Samarbete	Guld	Samarbete i oväntad konstellation med andra aktörer.	
Samarbete	Guld	Total sammanställd bedömning (3 skall vara uppfyllda).	

Innovation

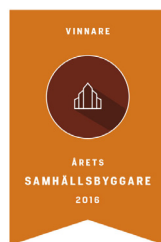
Fokuspunkt	Klass	Utvärderingskriterier	Uppfyllt (J/N)
Innovation	Brons	Arbeta på nya sätt för att få fram utvecklingsidéer .	
Innovation	Brons	Multiutnyttjande av en plats – en plats med flera olika funktioner som kan förändras över tid.	
Innovation	Brons	Total sammanställd bedömning (Alla skall vara uppfyllda).	
Innovation	Silver	Stadsodling eller motsvarande samarbetsprojekt på temat miljö och hållbarhet med framtida boende i området/medborgare i Väsby.	
Innovation	Silver	Byggnad av passivhus eller på annat sätt bostäder med motsvarande minimerad miljöpåverkan.	
Innovation	Silver	Skapa förutsättningar för påverkbar energiförbrukning hos den boende/ slutkunden.	
Innovation	Silver	Bidra med förstärkning och utveckling av kompetens hos medverkande aktörer.	
Innovation	Silver	Anläggande av grönt tak, plantera stora träd, eller på annat sätt åtgärder på byggnader och gårdar som minimerar klimatpåverkan och främjande av hälsa utöver lagkrav nödvändiga för planens genomförande.	
Innovation	Silver	Total sammanställd bedömning (3 skall vara uppfyllda).	
Innovation	Guld	Nyskapande medborgardialog.	
Innovation	Guld	Användning av nya tekniska lösningar i syfte att minska klimatpåverkan.	
Innovation	Guld	Byggnad av plusenergihus eller motsvarande anläggning som genererar energi.	
Innovation	Guld	Ta fram prototyper för morgondagens stadsbyggnad.	
Innovation	Guld	Total sammanställd bedömning (3 skall vara uppfyllda).	

Parkering

Fokuspunkt	Klass	Utvärderingskriterier	Uppfyllt (J/N)
Parkering	Brons	P-tal på 0,35 inom fastigheten samt att byggherren: <ul style="list-style-type: none"> Erbjuder 5-års abonnemang i bilpool inkluderat i hyran/avgiften. Rabaterat pris för resor med kollektivtrafiken. Aktivt marknadsför bilpoolslösningar till de boende. Anlägger cykelparkering till en kvantitet och kvalitet som är minst 2 platser per lägenhet. 	
Parkering	Brons	Markparkering får ej utföras synlig från allmän plats. Endast enstaka parkeringsanläggningar får utföras synliga från allmän plats och innehålla max tio (10) platser.	
Parkering	Brons	Total sammanställd bedömning (Alla skall vara uppfyllda)	
Parkering	Silver	P-tal på 0,6 inom fastigheten samt att byggherren: <ul style="list-style-type: none"> Anlägger cykelparkering till en kvantitet och kvalitet som är minst 2 platser per lägenhet. 	
Parkering	Silver	P-tal på 0,5 samt att byggherren: <ul style="list-style-type: none"> Erbjuder 5-års abonnemang i bilpool inkluderat i hyran/avgiften. Rabaterat pris för resor med kollektivtrafiken. Aktivt marknadsför bilpoolslösningar till de boende. Anlägger cykelparkering till en kvantitet och kvalitet som överstiger det ordinära kraven i klass Brons. 	
Parkering	Silver	Total sammanställd bedömning (1 av 2 skall vara uppfyllda).	
Parkering	Guld	P-tal på 0,7 inom fastigheten samt att byggherren: <ul style="list-style-type: none"> Anlägger cykelparkering till en kvantitet och kvalitet som är minst 2 platser per lägenhet. 	
Parkering	Guld	P-tal på 0,6 samt att byggherren: <ul style="list-style-type: none"> Erbjuder 5-års abonnemang i bilpool inkluderat i hyran/avgiften. Rabaterat pris för resor med kollektivtrafiken. Aktivt marknadsför bilpoolslösningar till de boende. Anlägger cykelparkering till en kvantitet och kvalitet som överstiger det ordinära kraven i klass Brons. 	
Parkering	Guld	Total sammanställd bedömning (1 av 2 skall vara uppfyllda).	

Lokaler

Fokuspunkt	Klass	Utvärderingskriterier	Uppfyllt (J/N)
Lokaler	Brons	Lokaler i lägen i enlighet med programskiss är ett skallkrav.	
Lokaler	Brons	Utformningen av lokalen skall tydligt visa gränsen mellan lokalens verksamhet och övrig verksamhet i respektive projekt.	
Lokaler	Brons	Total sammanställd bedömning.	
Lokaler	Silver	Utformning av enskilda projekt eller kvarter som bidrar till att lokaler möjliggörs i lägen som ej redovisats enligt programskiss.	
Lokaler	Silver	Flexibilitet i lokalutformningen som möjliggör ändrad användning över tid.	
Lokaler	Silver	Total sammanställd bedömning.	
Lokaler	Guld	Samarbeten mellan aktörer som främjar andelen lokaler inom ett kvarter.	
Lokaler	Guld	Utveckling av lokaler som främjar en nyetablering av företagsinriktningar som hittills ej är verksamma i de centrala delarna av Väsby.	
Lokaler	Guld	Total sammanställd bedömning.	



Juryns motivering

Vår tids största utmaningar och nyckelfrågor kräver nya lösningar. Nya lösningar kräver nya tankar. Med ett omfattande idéarbete som grund, där invånare, organisationer och andra involverats, har ett unikt incitamentssystem skapats – ett system som dessutom ger kommunen en hållbar styrmodell för att säkra och ta ansvar för en god framtida stadsmiljö. Modellen har på ett innovativt sätt bidragit till att sätta fart på byggandet av bostäder.



**Upplands Väsby
kommun**