

MARKANVISNING

Studentbostäder i centrala Vallentuna

Markanvisning av Gamla polishuset, del av Vallentuna Prästgård 1:49

"Med mod att gå före skapar vi ett Vallentuna där
människor och idéer växer"

Vision Vallentuna kommun



Vallentuna
kommun

INBJUDAN

Delar av fastigheten Vallentuna Prästgård 1:49 ska markanvisas och planläggas för att möjliggöra studentbostäder med hyresrätt.

Ny bebyggelse i Vallentuna präglas av Vallentunas inställning att ha mod att gå före och ligga i framkant med alternativa och innovativa energilösningar. Målet är att bygga ett hållbart samhälle med fokus på kretsloppstänkande och en bebyggelse i harmoni med omgivningarna. Det ska finnas en mångfald på bostadsmarknaden som ökar valfriheten och möjligheten att göra bostadskarriär i närområdet med flexibilitet för att möta behoven i livets alla skeden.

Kort om tävlingen

Studentbostäder

Central tomt nära till service och kollektivtrafik

Markupplåtelse genom tomträtt

Gestaltningssomröstning om förslagen

Detaljplan tas fram efter avslutad tävling

Gamla polishuset, ligger i centrala Vallentuna, i direkt närhet till matvarubutiker, systembolag och restauranger. Platsen utgör ett attraktivt läge för studentbostäder med 30 minuters pendlingsresor in till ett flertal högskolor vid Östra station.

Marken upplåts med tomträtt och detaljplan tas fram efter avslutad tävling.



Gamla polishusets placering markerat i rött

Innehållsförteckning

Inbjudan	s 2
Vallentuna kommun.....	s 4
Bakgrund.....	s 5
Markanvisningsområdet.....	s 6
Förutsättningar för ny bebyggelse.....	s 12
Markanvisningsprocess.....	s 19
Inlämning av anbud.....	s 19
Anbudets innehåll.....	s 20
Utvärdering.....	s 21
Markanvisningsvillkor.....	s 22
Tidplan.....	s 23
Underlag.....	s 24
Bilagor.....	s 24
Kontakt.....	s 24

FAKTA Markanvisning

En Markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med en kommun om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Genom en markanvisningsinbjudan erbjuds ett flertal intressenter att inkomma med anbudsförslag för markområdet. Det förslag som bäst uppfyller kommunens ställda kriterier vinner en markanvisning. Se riktlinjer för kommunala markanvisningar för mer information om markanvisning i Vallentuna kommun, rubrik *underlag*.

"I Vallentuna tar vi tillvara alla människors styrkor och möjligheter. Vi är en plats där det finns utrymme att växa och leva utifrån allas unika förutsättningar."

Bakgrund

Delar av fastigheten Vallentuna Prästgård 1:49 ska markanvisas och planläggas för att möjliggöra studentbostäder. Kvarteret kallas för Gamla polishuset eftersom polisen tidigare har suttit i tegelbyggnaden som är uppförd på platsen.

Gamla polishuset ligger i centrala Vallentuna i korsningen Gärdesvägen/Allévägen ca 350 m från Vallentuna station. Från Vallentuna station nås bland annat Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan, Operahögskolan och på Gymnastik- och idrottshögskolan inom 30 minuter med Roslagsbanan som direktlänk. I centrum finns ett utbud av matvarubutiker, systembolag och restauranger.

För en aktiv ung vuxen är Gamla polishusets läge och Vallentuna en attraktiv plats med närhet till flera gym, simhall, nära till Vallentuna IP med fotbollsplan, ishall och elljusspår för löpning eller längdskidåkning. Vallentunasjön och grönområdet kring Björkby-Kyrkvikens naturreservat ligger på 5 minuters promenad från centrum.

Vallentuna centrum förnyas, utvecklas och får en rejäl ansiktslyftning. Målet är att få ett trivsamt och levande småstadscentrum som är tillgängligt för alla grupper och individer med olika behov och intressen.

Projektet är en av många viktiga pusselbitar i en större pågående centrumomvandling. Genom markanvisningen av Gamla polishuset utvecklas en av de mest centrala tomterna i tätorten och adderar nytt värde och livskvalitet.



Illustration Vallentuna centrum

Läs mer om vad som händer i centrala Vallentuna här:

<https://www.vallentuna.se/centralavallentuna>

Markanvisningsområdet

Gamla polishuset ligger i ett strategiskt viktigt hörn i korsningen Allévågen/Gårdesvågen. Byggnader längs båda gator är placerade i linje. Allévågen fungerar som en förlångning av centrum och har känslan av en esplanad. Siktlinjer finns mellan Roslagsbanan och Allévågen/Stendösvågen och mellan Mörbyvågen och Vallentuna kyrka. Siktlinjerna längs Allévågen följer i princip äldre fastighetsgränsen fram till det som idag är Stendösvågen vilket kan utläsas på äldre kartor. Från Rickebys håll har man kunnat se kyrkan när man närmast sig över höjden under en lång tidsperiod.

I området intill Gamla polishuset har husen en till två våningar och sadeltak. På andra sidan Allévågen finns bostadshus i högst tre våningar. Intill Gamla polishuset finns det moderna biblioteket och kulturhuset, en fristående byggnad med höga arkitektoniska värden som också erbjuder en tilltalande studiemiljö. Library Ranking Europe (LRE) har recenserat Vallentuna bibliotek och givit biblioteket fem stjärnor av sex möjliga två år i rad med omdömet "excellent".



Vallentuna kulturhus och bibliotek, foto Max Plunger



Illustration av siktlinjerna i korsningen där Gamla polishuset ligger. Siktlinjerna längs Allévågen och Gårdesvågen har historia långt tillbaka i tiden.

I markanvisningsområdets direkta närhet pågår ett antal bostadsprojekt. På andra sidan Allévågen planeras Alléhuset att byggas på med ytterligare två våningar. Söderut på Gårdesvågen planeras ca 100 bostäder i flerbostadshus. För Mörbyvågen 1 mitt emot Gamla polishuset finns ett positivt planbesked för att utöka byggrätten. Se karta *Omkringliggande arkitektur*.

För en överblick av pågående bostadsprojekt i närheten besök: https://cityplanneronline.com/www_vallentuna_se/pagaendeprojekticentralavallentuna123

Omkringliggande bebyggelse

Kommande stadsutveckling

Bostadshus uppfört 2007, en av de senaste i kvarteret tillkomna byggnader

På Mörbyvägen 1 finns ett positivt planbesked för att utöka byggrätten

Allévågen kantas av trevåningshus längs båda sidor. Bebyggelsen på den södra delen är enhetligt utformad från 50-talet.

Gamla polishuset, markanvisningsområdet

Alléhuset, byggt 1992, utökas med två våningar

Centrumbebyggelse från 1982

Vallentuna kulturhus och bibliotek från 2012 har höga arkitektoniska kvaliteter. Arkitekt Lars Gauffin

Kommande utbyggnad

Vallentuna kommunhus är uppfört 1987

En starkare koppling skapas över spåret med östra delen av centrum

Villaområde s.k. egnahemsbostäder från 1950-talet.

Gärdesvägen, flerbostadshus i 4 våningar 100 bostäder med byggstart 2019

Vallentuna Kyrka i gråsten från 1190-talet

Vallentuna station-Roslagsbanan och bussar

Arkitektur i centrala Vallentuna



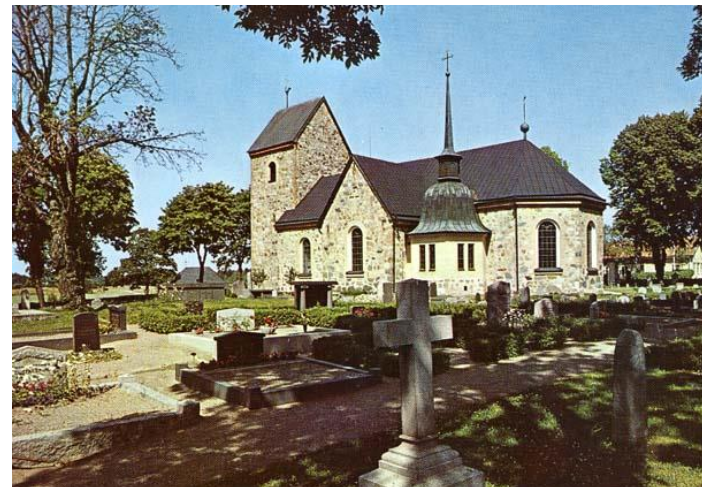
Allévågen Foto: Vallentuna kommun



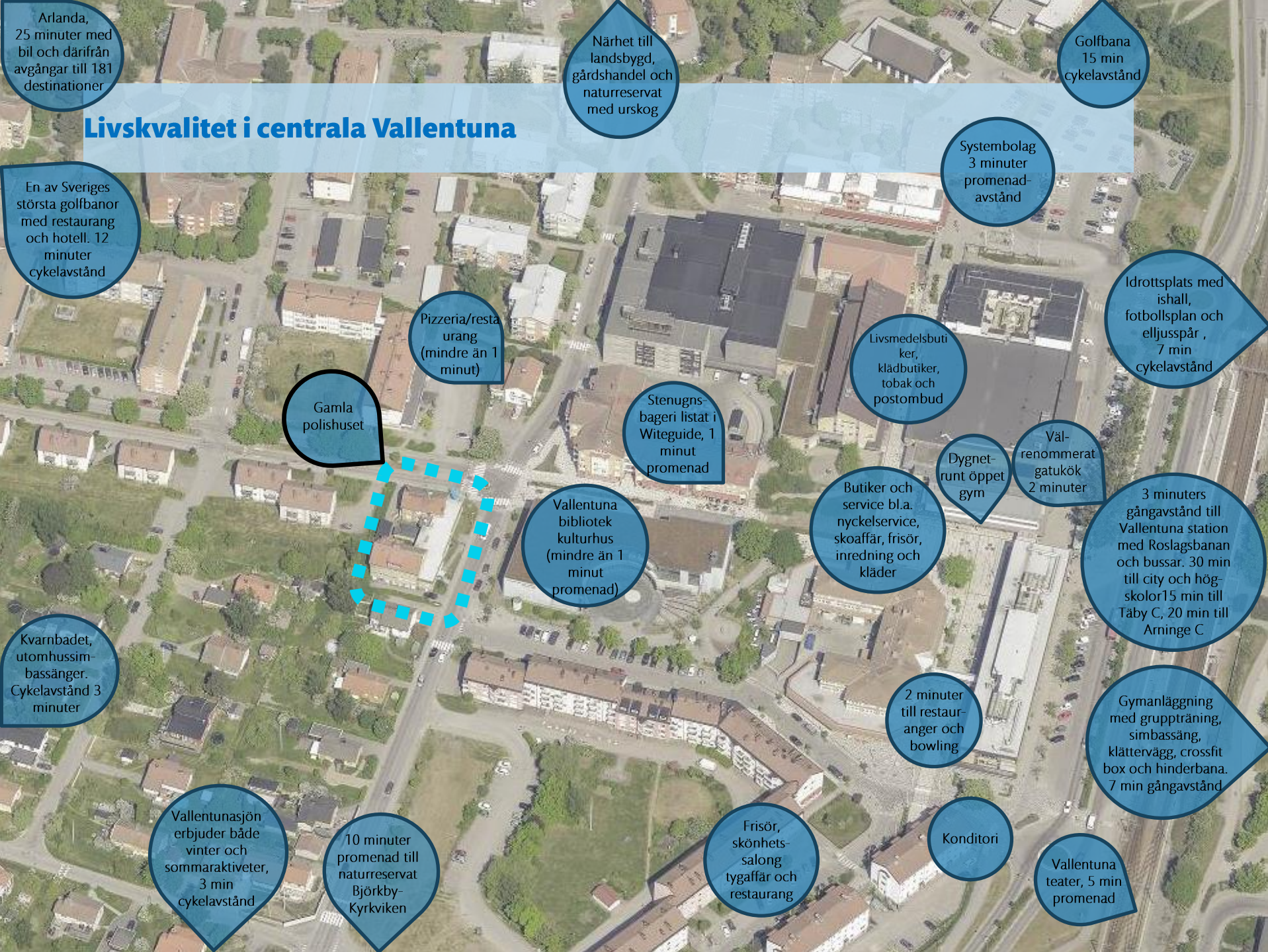
Bostadshus från 2007 på Mörbyvägen, Alléhuset skymtar i bakgrunden,
Foto: Vallentuna kommun



Alléhuset i nuvarande utformning, byggnaden ska byggas på med två våningar,
Foto: Vallentuna kommun



Vallentuna kyrka, Foto: Stig Forslund, 1970



Arlanda,
25 minuter med
bil och därifrån
avgångar till 181
destinationer

Närhet till
landsbygd,
gårdshandel och
naturreservat
med urskog

Golfbana
15 min
cykelavstånd

Livskvalitet i centrala Vallentuna

En av Sveriges
största golfbanor
med restaurang
och hotell. 12
minuter
cykelavstånd

Systembolag
3 minuter
promenad-
avstånd

Pizzeria/resta-
urang
(mindre än 1
minut)

Idrottsplats med
ishall,
fotbollsplan och
elljusspår,
7 min
cykelavstånd

Gamla
polishuset

Livsmedelsbuti-
ker,
klädbutiker,
tobak och
postombud

Stenugns-
bageri listat i
Witeguide, 1
minut
promenad

Väl-
renommerat
gaturök
2 minuter

Vallentuna
bibliotek
kulturhus
(mindre än 1
minut
promenad)

Butiker och
service bl.a.
nyckelservice,
skoaffär, frisör,
inredning och
kläder

3 minuters
gångavstånd till
Vallentuna station
med Roslagsbanan
och bussar. 30 min
till city och hög-
skolor 15 min till
Täby C, 20 min till
Arninge C

Kvarnbadet,
utomhussim-
bassänger.
Cykelavstånd 3
minuter

2 minuter
till resta-
uranger och
bowling

Gymanläggning
med gruppträning,
simbassäng,
klättrvägg, crossfit
box och hinderbana.
7 min gångavstånd

Vallentunasjön
erbjuder både
vinter och
sommaraaktiveter,
3 min
cykelavstånd

10 minuter
promenad till
naturreservat
Björkby-
Kyrkviken

Frisör,
skönhets-
salong
tygaffär och
restaurang

Konditori

Vallentuna
teater, 5 min
promenad

Gamla polishuset

Idag finns en gul tegelbyggnad på platsen. Den uppfördes år 1954 som provinsialläkaremottagning. Under åren har byggnaden invändigt byggts om för nya funktioner, bland annat till polisstation. Byggnaden uppfördes som en pendang till det dåvarande kommunhuset. Båda hade gult fasadtegel och tillbyggda flyglar. Mellan kommunhuset och byggnaden som vi nu hänvisar till som Gamla polishuset låg kommunparken. Det är idag platsen för kommunens kulturhus. Gamla polishusets arkitektur visar också på dess funktion som servicebyggnad sedan Vallentuna kommun slogs ihop med fler kommuner år 1952. Idag har den ett värde som en årsring från tiden då kommunala servicebyggnader började uppföras i de centrala delarna men kan i sig inte tillmätas sådana kulturhistoriska värden att den ska skyddas och finnas kvar. Dess koppling till kommunparken och det "nya" kommunhuset är idag borta.

Byggnaden är utformad med två större volymer med en lägre byggnadshöjd i den del som möter Gärdesvägen och biblioteket. Sadeltakens lutning anknyter till lutningen på den omkringliggande bebyggelsen.

Byggnaden inrymmer i dagsläget kommunala verksamheter.



Gamla polishusets baksida, taget från Allévägen
Foto: Vallentuna kommun



Gamla polishuset från korsningen Gärdesvägen/Allévägen
Foto: Vallentuna kommun

Vyer mot Gamla polishuset

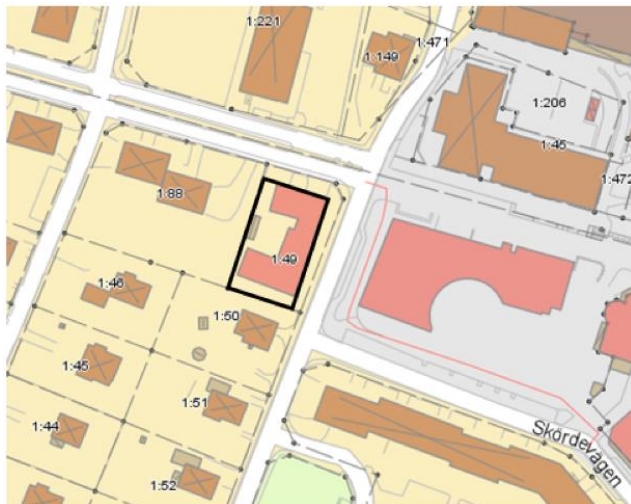


Förutsättningar ny bebyggelse

Fasta förutsättningar syftar till att säkerställa och tillvara de intressen och kvaliteter som finns i och omkring markanvisningsområdet. Instruktioner för hur anbudsgivaren redovisar sin projekttid och visar att förslaget är anpassat till förutsättningarna finns i bilaga 2, *Redovisningsinstruktion*. Skallkrav presenteras i tabellform i anslutning till varje sektion.

Storlek

Området som anvisas är ca 900 kvm med en möjlig byggnadsarea för ny bebyggelse om ca 625 kvm. Del av fastigheten mot gata som inte anvisas blir allmän plats och utformas av kommunen för att bli en del av gaturummet.



Området som anvisas är en del av Vallentuna-Prästgård 1:49, utmarkerat i svart.

Befintlig byggnation

Det finns en befintlig byggnad inom området. Byggnaden överläts i befintligt skick och det står fritt i markanvisningen om anbudsgivare avser riva byggnaden eller utnyttja hela eller delar av den. Det är inte möjligt att besiktiga befintlig byggnad invändigt under anbudsprocessen eftersom den idag innehåller hyresgäster. Vid tillträde kommer byggnaden vara tomställd från hyresgäster. Byggnaden har PCB sanerats och en markmiljötekniks undersökning är utförd. Ritningar och undersökningar gällande finns i *underlag*.



Gamla polishuset, befintlig byggnad. Området som anvisas är utmarkerat i svart.

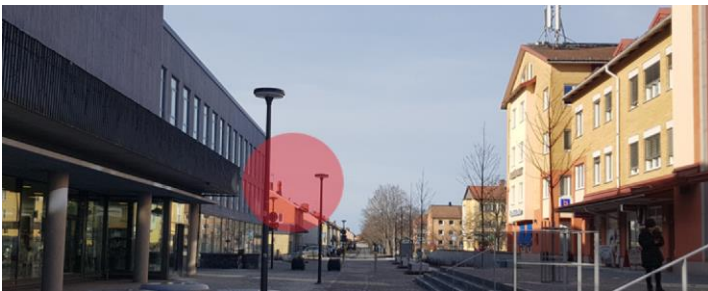
Placering och utformning

För att säkerställa siktlinjernas bevarande ställs krav på att ny bebyggelse placeras inom markerat område, vilket motsvaras av den befintliga byggnadens placering idag. Från de intilliggande bostadshusen ska avståndet för ny byggnad uppnå 4,5 meter från fastighetsgränsen. Koordinatsatta linjer att förhålla sig till finns i grundkartan och dwg-fil som underlag till tävlingen, se *underlag*.

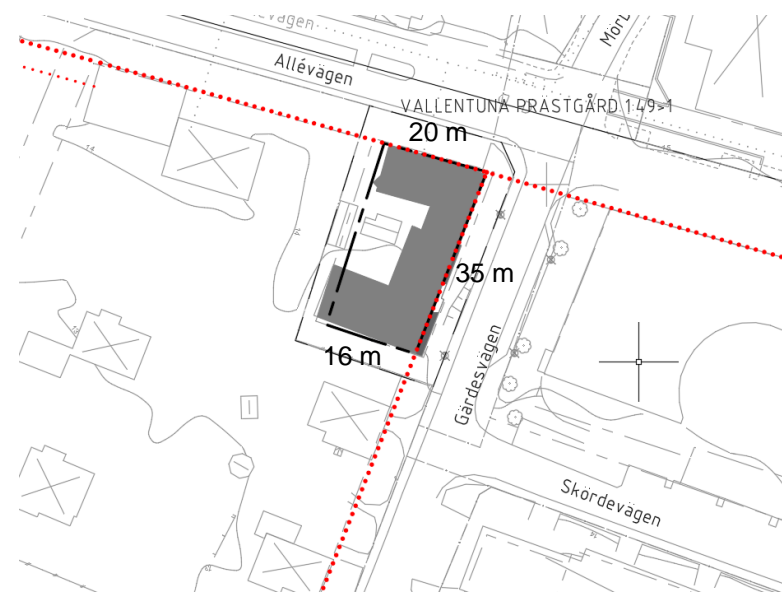
Ny bebyggelse bör utformas så att den på ett harmoniskt sätt tar hänsyn till de utpekade siktlinjerna och volym, taklutning och höjdsättning anpassas till mötet med omkringliggande bebyggelse.

Inga utstickande byggnadsdetaljer som balkonger och loftgångar ska placeras ut mot Gärdesvägen och Allévågen.

En utförlig beskrivning och motivering av färgsättning, volym och materialval och taklutning i förhållande till kringliggande bebyggelse är en viktig del av förslaget. Förslaget ska ha en god helhetsverkan.



Rött markerar mötet mellan Gamla polishuset, kulturhuset Allévågen vilket är viktigt i utformandet av ny bebyggelse. Foto Vallentuna kommun



Karta över anvisningsområdet där svart streckad linje visar var ny byggnation kan placeras. Området för ny byggnation är ca 625 kvm. Rött visar den linje som byggnader ligger placerade vid som utgör avgränsningen för området.

Placering

Placering av ny bebyggelse inom koordinatsatta linjer (bifogas i dwg)

Ny byggnad placeras minimum 4,5 m avstånd från fastighetsgräns mot angränsande kvartersmark

Ingen byggnadsdel får placeras utanför anvisat område. Detta gäller alla detaljer som exempelvis balkong eller entrétrappor och utåtgående dörrar. Detta gäller även under mark.

Utformning

Fasadliv ska placeras i användningsgräns mot gata

Byggnader får ej förses med loftgång

Balkonger får ej placeras mot Allévägen eller Gärdesvägen, fransk balkong tillåts

Längre fasadpartier än 25 meter ska avdelas visuellt för undvika monotoni

Entréer ska placeras mot Allévägen eller Gärdesvägen

Förslaget ska utformas med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan

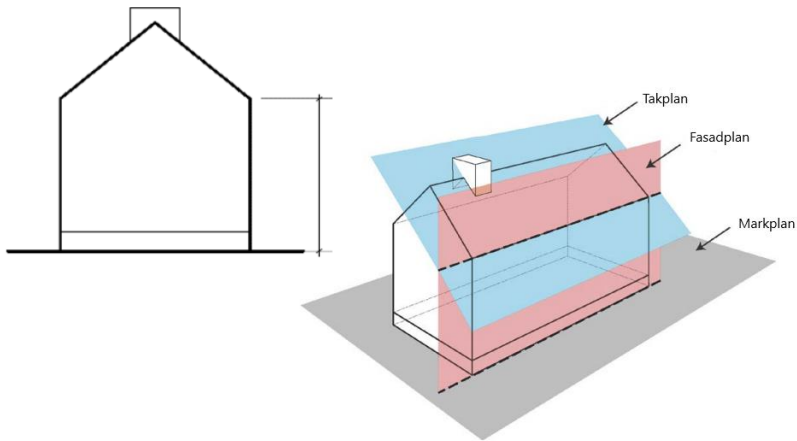


Illustration från Boverket över byggnadshöjd.

Höjd

Tillåten byggnadshöjd på ny byggnation är 12 meter vilket medger 4 våningar. Byggnadshöjd mäts genom att tre fiktiva plan fastställs. Dessa är markplan, fasadplan och takplan. Byggnadshöjden är avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och takplanet.



Illustrationen visar möjlig höjdsättning på ny bebyggelse. Vy från Gärdesvägen mot Mörbyvägen med Gamla polishuset på vänster sida och kulturhuset på höger sida.

Höjd

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 meter

Studentbostäder

Marken anvisas till studentbostäder. Minst hälften av bostäderna ska vara 35 kvadratmeter eller mindre. Källare eller garage får anläggas och vind får inredas.

I anbudet ska förvaltningen av bostäderna redovisas se *bilaga 2, redovisningsinstruktion*. Fastigheten upplåts med tomträtt och användningen av marken till studentbostäder regleras i ett tomträttsavtal.

Tomträttsavtalet skrivs på 60 år med en årlig tomträttsavgäld som omförhandlas med avgäldsperioder om tio år. Tomträttsavgälden sätts till:

$$A = MV * 0,04$$

A = Årlig avgäld, betalning sker kvartalsvis

Där MV är angivet pris för marken vid upplåtelse tidpunkten, eventuellt uppräknad med index. Om index är oförändrat eller sjunkit sker ingen justering.

Användning

Minst 50 procent av lägenheterna (antal) ska vara 35 kvadrat eller mindre

Marken upplåts till studentbostäder med tomträtt

Hållbart resande

Studenter som vill leva bilfritt ska attraheras till studentboendet. Med närhet till service och kollektivtrafik finns goda möjligheter att skapa ett boende med litet behov av egen bil. Det finns bra cykelvägar till universiteten och Stockholm och inom några år kommer det finnas goda cykelmöjligheter till fler knutpunkter i området. Boendet bör därför anpassas med lösningar som underlättar till ett bilfritt liv och resande. Anbudsgivaren/förvaltaren bistår med informationsinsatser och kraftfull marknadsföring om de goda förutsättningarna för hållbart resande inför och vid inflyttning.



Studenter i Vallentuna centrum, Foto; Ninnie Schröder

En parkeringsutredning för studentlägenheter har tagits fram med parkeringstal för projektet. Cykelparkeringar av god kvalitet samt viss grundläggande service som kopplas till cykel är viktigt för att cyklerna ska vara attraktiv. Det ska upplevas enkelt, tryggt och säkert att lämna och hämta cykeln vid parkeringen.

Gamla polishuset ligger i ett område med tät bebyggelse och storleken gör att det finns lite utrymme för markparkering för bil. Bilparkeringar på egen tomt eller genom parkeringsköp är en förutsättning för att klara av behovet. En mobilitetsplan är ett sätt att redovisa vilka åtgärder som projektet kan genomföra för att säkerställa att behovet av bil inte överstiger antal parkeringsplatser som byggs. I mobilitetsplanen ska det faktiska parkeringsbehovet redovisas samt hur de boende ska ta till sig förändrade resvanor och ett bilfritt liv och på så sätt göra avsteg från parkeringstalet. Anbudsgivare är välkomna att själva ge förslag på kreativa lösningar som bidrar till ett hållbart resande eller för att säkerställa rätt antal bilplatser i en mobilitetsplan.

Parkering

Parkering enligt behov löses inom anvisat område eller genom parkeringsköp

Handikapparkering enligt behov

Besöksparkering enligt behov

40 cykelparkeringsplatser per 1000 BTA ska lösas inom anvisat område

Minst två tredjedelar av totala antalet cykelplatserna ska vara inomhus

Trefjärdedelar av de kvarvarande cykelplatserna ska vara väderskyddade.

Utfartsförbud råder mot Gärdesvägen, infart till fastigheten och angöring sker mot Allévägen.



Parkeringsutredningen visar på ett behov om 5,5 bilplatser per 1000 kvm BTA samt 40 cykelplatser per 1000 kvm BTA. Minst två tredjedelar av totala antalet cykelplatserna ska vara inomhus och tre fjärdedelar av de kvarvarande cykelplatserna ska vara väderskyddade. Med högre krav på avfallsutrymme och återbruksmöjligheter samt marknadsföring av hållbara resor reduceras behovet av parkeringsplatser för bil med 15 %. Angöring till fastigheten sker från Allévägen.



Angöringsplats för sopbil och infart till fastigheten och parkering sker från Allévägen.



För att cykelparkeringar ska vara attraktiva ska de vara snygga, trygga och väderskyddade Foto Vallentuna kommun

Avfall

Cirkulär ekonomi är bra för både plånboken och miljön. Möjlighet att tillvarata begagnade prylar och möbler samt möjlighet att göra sig av med saker som inte används är bra både ur återbruksperspektiv och för bilbehovet. Tillgång till yta för att hantera grov-, el-, och trädgårdsavfall samt för återbruk är positivt för ett hållbart resande. Därför ställs krav på ett återbruksrum och yta för att göra sig av med större avfall det nya boendet.



Konst gjort av återbrukade resurser,
Stockby returpark Foto; SÖRAB

Exempel på sätt att minska bilberoendet

- Grovsoprum och rum för återbruk
- Kraftfull marknadsföring om de goda förutsättningarna för hållbart resande inför och vid inflyttning Informationspaket för hållbart resande till nyinflyttade
- Realtidsinfo om kollektivtrafiken genom välexponerad skylt i fastigheten
- Tillgång till elcykel



Insamlingsmetod för hushållsavfall är ett gemensamt soprum med källsorteringsmöjligheter. Avståndet mellan entrén på flerbostadshuset och avfallsutrymmet får max uppgå till 50 m. Sopbilen stannar i en ficka på Allévägen för upphämtning och avståndet från sopbilens angöringsplats får max vara 10 meter till avfallsutrymmet. Soprum ska placeras i markplan och vara tillgänglighetsanpassat. Yta för grovavfall, elavfall och återbruk 0,13 kvm per lägenhet och vecka. Hämtning varannan vecka rekommenderas.

Avfall

Ett gemensamt avfallsutrymme med källsorteringsmöjligheter om minst 25 kvm

Avfallsutrymmet ska placeras i markplan och vara tillgänglighetsanpassat.

Avståndet mellan flerbostadshusets entré och avfallsutrymmen ska inte överstiga 50 meter.

Dörren till avfallsutrymmet ska ligga på max 10 meter från gatan/sopbilens angöringsplats på Allévägen (se underlag)

Yta för grovavfall, elavfall och återbruk 0,13 kvm per lägenhet och vecka,

Hållbar utveckling

För att skapa en god bebyggd miljö är naturvärden, biologisk mångfald och grönstruktur viktigt. Ekosystemtjänster som människan tillhandahåller från naturen bör så långt det är möjligt bevaras och förstärkas i stadsmiljön. I Vallentuna centrum finns det en befintlig spridningskorridor för pollinatörer, denna har kopplingar till kopplingar till Rösjökilen och det angränsande naturreservatet Björkby Kyrkviken.

Ett av de främsta hoten mot biologisk mångfald är förlust och fragmentering av livsmiljöer, vilka accentueras i stadsmiljöer. I anbudet redovisas åtgärder som förstärker de befintliga spridningssambanden i området eller genererar ekosystemtjänster, exempelvis i form av gröna tak och plantering av blommande växter. Anbudet ska också redogöra hur förslaget tar hänsyn till påverkan på klimatet, exempelvis genom materialval, logistik eller andra åtgärder för att minimera utsläpp av växthusgaser. I händelse av att två förslag som efter utvärderingens tredje steg ligger lika så avgörs tävlingen genom att utvärdera vilket förslag som bäst bidrar till social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Mängden dagvatten som lämnar fastigheten ska anpassas till Oxunda vattensamverkans rekommendationer för LOD, se *underlag*.

Uppfyllnad av krav redovisas enligt bilaga 2. *Redovisningsinstruktion*.

Miljö

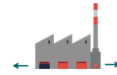
Mängden dagvatten som lämnar fastigheten ska anpassas till Oxunda vattensamverkans rekommendationer för LOD tillämpas.

Bostäderna ska anpassas till de förutsättningar som bullerutredningen och markmiljötekniska undersökningen visar.

Tekniska förutsättningar i korthet



Fastigheten är centralt belägen och har tillgång till kommunalt VA etc.



Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.



Översiktligt kartmaterial visar att området består av lerjord. Geotekniska utredningar av närliggande fastigheter bifogas, se *underlag*.



Bullernivåer ligger under riktvärden för bostäder mindre än 35 kvm men påverkar möjlig placering av uteplats- En bullerutredning bifogas, se *Underlag*.



Gamla polishuset har genomgått en PCB sanering 2008. En markmiljöteknisk undersökning har genomförts och i en provpunkt på fastigheten hittades PBC ytligt. Föroreningen måste avgränsas och schaktas bort. Se *underlag*.

Ett exempel på en åtgärd som förstärker ekosystemtjänster är t.ex insekshotell för vildbin eller blommande växter på ett grönt tak.



Markanvisningsprocess

Kommunen söker en aktör som vill utveckla studentbostäder på fastigheten. Val av aktör kommer ske genom anbudsförfarande.

Genom markanvisningsinbjudan erbjuds intressenter att inkomma med anbudsförslag. Dessa utvärderas utifrån fasta förutsättningar, inlämningskrav och pris. Efter utvärdering av inkomna anbud kommer kommunen träffa reservationsavtal följt av tomträttsavtal med den anbudsgivare som uppfyller samtliga krav och som har presenterat den bästa idén utifrån angivna bedömningsgrunder. Den aktör som väljs ut ska ha ekonomisk stabilitet och en organisation som kan genomföra projektet.

Efter markanvisningstävlingen tas en detaljplan fram som möjliggör vinnande förslag

Då det inte är möjligt att upplåta tomträtt på del av fastighet måste en fastighetsbildning ske innan ett tomträttsavtal tecknas. I väntan på tomträttsavtalet tecknas markanvisningsavtal mellan exploatören och kommunen där ramar för projektet regleras. En fastighetsbildning kräver också en laga kraftvunnen detaljplan.

Inlämning av anbud

Ansökan ska vara kommunen tillhanda senast den 13 maj 2019. Sista datum att ställa frågor är två veckor sista anbudsdagen den 29 april.

Inlämning ska ske genom Visma TendSign i anvisat format se rubrik *Anbudets innehåll*.

I TendSign: "KS 2019.048: Markanvisning för studentbostäder i centrala Vallentuna; Gamla polishuset"

Det är inte tillåtet att lämna ansökan per epost eller annat sätt.

För anbud gäller att:

- Korrekt ifyllda formulär för anbudet. Formulärens utformning får inte förändras.
- Alla handlingar skrivna på svenska.

Anbudets innehåll

Ifylld anbudsmall enligt bilaga 1, samt nedanstående information redovisat på max 20 sidor.

Kortfattad information om bolagets organisation, historik samt affärsidé.

Projektiden och hur anbudet uppfyller fasta förutsättningar redovisas enligt *Redovisningsinstruktion*, bilaga 2. Projektiden ska innehålla en redovisning av uppskattad bruttoarea (BTA), bedömt antal lägenheter och förslag på lägenhetsstorlekar inklusive en beskrivning av hur bolaget avser att genomföra projektet. Det är viktigt att exploatörens ambitioner med projektet framgår. Enkla skisser, situationsplan, fasadskisser, illustrationer med skalangivelse, materialval och kulörer ska komplettera exploatörens beskrivning av projektet. Dessa kommer att utgöra bilagor till tomträttsavtalet.

Tidplan, kommunen är intresserad av när aktören avser lämna in bygglov, hur lång produktionstiden är samt när inflyttning kan ske.

Referens av ett relevant och jämförbart projekt i syfte att visa att organisationen har den ekonomiska stabilitet och kunskap som krävs för att driva igenom projektet och förvaltningen. Fler referensprojekt får anges om anbudsgivaren inte kan uppvisas ett referensobjekt som uppfyller alla ovanstående kriterier, se *redovisningsinstruktion*.

Eftersom det är en centralt belägen plats ställs krav på gestaltning och kommunen vill även involvera allmänheten i att tycka till om förslagen. En väl genomarbetad tanke och en ambition att lära känna Vallentuna blir därför en viktig del i att ta fram ett förslag.

För att det ska vara enkelt att tillgodogöra sig förslagen kommer utställningen ske i form av en 3D-modell. Förslaget presenteras i CityPlanner, i en modell över centrala Vallentuna. *Se modellen här.*

https://cityplanneronline.com/www_vallentuna_se/pagaendeprojekticentralavallentuna123

Utvärdering

Steg 1 Fasta förutsättningar

Kommunen utvärderar alla inkomna anbud för att se att de uppfyller kommunens fasta förutsättningar och krav på inlämning. Ansökningar som strider mot fasta förutsättningar eller inlämningskrav kommer att förkastas. Anbudsgivare som saknar visst material i inlämningskraven kan komma att ges möjlighet till komplettering.

Steg 2 Ekonomi

De förslag som uppfyller fasta förutsättningar och inlämningskrav kommer utvärderas utifrån ekonomi. Utöver fasta förutsättningar är det ett krav att företaget har ekonomisk stabilitet och en organisation som kan genomföra projektet. Det innebär att anbudsgivaren måste kunna visa ett referensprojekt av relevant och jämförbart projekt i syfte att visa att organisationen har den ekonomiska stabilitet och kunskap som krävs för att driva igenom projektet och förvaltningen hyresrätt till studenter). *Se bilaga 2, redovisningsinstruktion.*

Anbud som uppfyller krav på ekonomisk stabilitet utvärderas utifrån angivet pris på marknaden. Det angivna markpriset måste vara marknadsmässigt. Utifrån angivet pris sätts sedan tomträtsavgälden. De fem anbud med högst pris går vidare till steg 3 i utvärderingen. Om fler anbud bedöms som likvärdiga kan antalet justeras eller en fortsatt förhandling kring villkor i anbudet krävas.

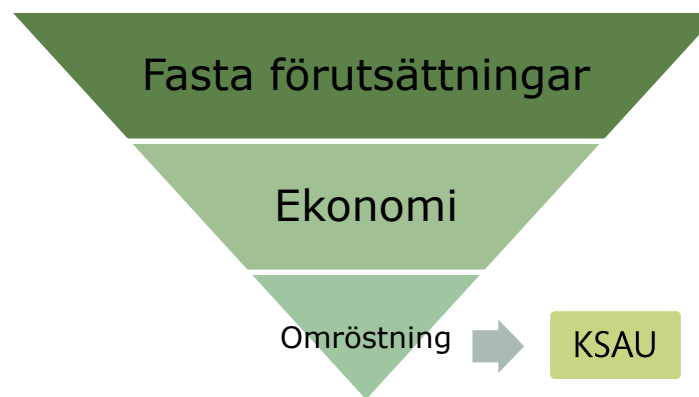
Steg 3 Omröstning

De inkomna förslagen som uppfyller kommunens uppställda fasta förutsättningar och ekonomiska förutsättningar kommer att läggas ut för allmän beskådan och medborgare ges möjlighet att rösta på sitt favoritförslag. Omröstningen är rådgivande och pågår under 2 veckor. Omröstningen ska ske på anonyma underlag.

Underlag som presenteras för omröstning är: 3d-modell, situationsplan, fasadritningar samt en beskrivning av projektiden på 500 ord. Beskrivningen kan med fördel beskriva de värden som förslaget har som är svårare att utläsa på en ritning och i modellen.

Steg 4 Beslut i Kommunstyrelsens arbetsutskott

Resultatet av omröstningen ligger med som underlag för beslut. Kommunstyrelsen arbetsutskott tar beslut om tilldelning för den aktuella platsen.



Markanvisningsvillkor

Kommunen medger ingen ersättning för anbudsgivning.

Ansökan som inte följer givna krav på redovisning kan komma att förkastas.

Kommunen har fri prövningsrätt av inkomna projektidéer då markanvisningstävlingen inte faller inom ramen för Lag om offentlig upphandling (LOU 2007:1091).

Markanvisning tidsbegränsas normalt till högst två år från kommunstyrelsens markanvisningsbeslut. Om inte ett bindande köpeavtal träffats inom dessa två år står det kommunen fritt att göra en ny markanvisning. Kommunen kan dock medge förlängning om förseningen inte beror på exploatören. Kommunen har även rätt att återta en markanvisning under den tidsbegränsade perioden om exploatören uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning.

Vidare gäller följande:

(Se även kommunens riktlinjer för markanvisning, se *underlag*)

Vallentuna kommun förbehåller sig rätten att i samband med bedömningen även utvärdera exploatörens förmåga att genomföra projektet. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och exploatören ska kunna visa hur bostäderna långsiktigt ska förvaltas

Kvartersmarken till bostäderna ska upplåtas med tomträtt till tävlingens vinnare. Tomträttsavtal upprättas när erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Anbud i markanvisningstävlingen ska hållas anonyma tills tävlingen är avgjord och marknadsföring av eget anbud eller aktiviteter som på annat sätt röjer anbudsgivaren innan avslutat tävling kan leda till att anbudet förkastas.

Vallentuna kommun äger rätt att ställa ut det vinnande förslaget publikt samt att publicera inskickat material på kommunens hemsida samt i press och massmedia.

Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Det gäller även överlåtelse till närstående företag.

Exploatören är medveten om att projektets genomförande förutsätter att politiska beslut fattas om markanvisnings- och tomträttsavtal.

Eventuella myndighetsbeslut som förändrar villkoren i markanvisningen ger inte rätt till ny markanvisning eller rätt till ekonomisk ersättning och hanteras av exploatören.

Plankostnad tillkommer med faktisk kostnad för detaljplan.

Exploatören står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet.

Exploatören är medveten om att genomförandet av projektet startar snarast efter att markanvisningsavtal tecknats mellan exploatören och kommunen.

Exploatören står för samtliga bygglovskostnader, lagfartskostnader samt tekniska anslutningsavgifter. Det inkluderar kostnader för dagvattenhantering enligt separat avtal med Roslagsvatten. En ökning av exploatering i området förutsätter ombyggnad av servisledningarna och det kan komma att kräva nya förbindelsepunkter och bekostas av framtida exploatörer genom avtal med Roslagsvatten. Vid ny exploatering debiteras anläggningsavgift för tillkommande lägenheter.

Det anvisade området med byggnad överläts i befintligt skick. Byggaktören ansvarar för att åtgärder som krävs för att använda marken för det nya ändamålet. Kommunen ansvarar för iordningställande av allmän plats; Exploatören bär kostnader för återställande/iordningställande av allmän plats som föranleds av exploatörens arbeten, exempelvis iordningställande av nya torgytor/trottoarer. Inga övriga gatukostnader såsom ombyggnation av körbanor på Gärdesvägen belöper på markområdet vid tillträdet.

Tidplan

Tidplanen är preliminär och ändringar kan ske. Se hemsidan för aktuell tidplan och uppdateringar. Markanvisningsavtal tecknas med vinnande exploatör.

2019-03-27

Utskick av inbjudan

2019-04-29

Sista dag för att ställa frågor

2019-05-13

Sista dag för inlämning av anbud

Underlag

På kommunens hemsida finns material om pågående projekt i centrala Vallentuna och gällande detaljplaner.

Nedan anges det material som kan laddas ner från kommunens hemsida via: www.vallentuna.se

Direktlänk: <https://www.vallentuna.se/bygga-bo-och-miljo/bostader-och-offentliga-lokaler/pagaende-markanvisningar/pagaende-markanvisningar/polishuset/>

- Ritningar på befintlig byggnad
- Kartmaterial
 - Grundkarta och koordinatsatta linjer för placering
 - Geodatapaket bestående av primärkarta (dwg), höjddata samt ortofoto kan skickas på begäran
- Bullerutredning
- Markmiljöteknisk undersökning
- Närliggande geotekniska utredningar
- Parkeringsutredning
- Riktlinjer kommunala markanvisningar
 - [Riktlinjer kommunala markanvisningar](#)

Övriga underlag

- Dagvatten
 - [Oxundaåns dagvattenpolicy](#)
 - [Svenskt vatten P110](#)

Bilagor

- Bilaga 1: Anbudsfomulär
- Bilaga 2: Redovisningsinstruktioner
- Bilaga 3: Krav specifikation leverans 3D-modell

Kontakt

Frågor under anbudstiden ställs genom TendSign och ska vara kommunen tillhanda senast den 29 april för att svar ska kunna lämnas i tid.

Kontaktperson angående markanvisningen är:

Aina Larsson

Planarkitekt

Tfn: 08-587 850 51

aina.larsson@vallentuna.se



Vallentuna
kommun