



## Markanvisning etapp 1, Kristineberg – Vallentuna kommun



*Vy Kristineberg etapp 1*

Kristineberg i södra Vallentuna, mot gränsen till Täby, är en ny stadsdel som Vallentuna kommun tillsammans med övriga markägare (JM AB och Stockholms stift) planerar att bygga ut inom den närmaste 10-15 årsperioden. Planering och utbyggnad kommer att ske i 5 etapper. Inom området planeras för ca 1 700 – 1 800 bostäder i varierad skala, centrum med butiker och restauranger, ett antal skolor och förskolor, torg, lekplatser och god möjlighet till rekreation. Besök gärna kommunens webbplats [vallentuna.se](http://vallentuna.se) för mer detaljerad information om Kristineberg





## Markanvisning inom etapp 1 – Kristineberg

Den 15/12- 2015 fattade Näringslivs- och planutskottet i Vallentuna kommun beslut om att skicka ut förslag till detaljplan för etapp 1 i Kristineberg på samråd. På samma sammanträde beslutades även inom vilka områden utvärdering ska göras vid markanvisning av kvarter inom etapp 1. Den 15/3 – 2016 var ärendet om viktning och utvärderingsmodell för markanvisning inom Kristineberg etapp 1 uppe för beslut i Näringslivs- och planutskottet vilket innebär att hela markanvisningsprocessen förankrad politiskt och utvärdering kommer att göras av en jurygrupp bestående av tjänstemän.

Under hösten 2015 har kommunen bjudit in till och genomfört dialog med byggherrar och arkitekter som visat intresse för Kristineberg. Dialogens syfte var att informera om förutsättningarna inom planområdet och hur markanvisningen kommer att genomföras. Illustrationen nedan visar översiktligt hur markanvisnings- och detaljplaneprocess kommer att genomföras och hur de hänger ihop.



*Detaljplaneprocess*

Anbud för markanvisning av kvarter inom Kristineberg etapp 1 ska upprättas i enlighet med anvisningarna i detta dokument och vara kommunen till handa senast **2016-08-19**.





## RIKTLINJER FÖR FÖRESLAGEN BEBYGGELSE

### Förutsättningar detaljplan

Bilaga 1 till denna instruktion visar detaljplanens samrådshandlingar som består av detaljplanekarta, planbeskrivning samt gestaltungsprinciper. Bilaga 1 anger en inriktning för hur planområdet ska komma att bebyggas. Vissa delar i planförslaget ligger fast och är ej möjligt att påverka (Fasta förutsättningar) medan andra delar är flexibla (Öppna förutsättningar).

#### *Fasta förutsättningar*

Det som är att anse som fasta förutsättningar är:

- Gatustruktur
- Kvartersgränser
- Grönläpp
- Gestaltungsprinciper (Bilaga 1)
- Kartan i bilaga 2 anger mer detaljerade förutsättningar för respektive kvarter (med vissa avvikelser från detaljplanens samrådshandling)

#### *Öppna förutsättningar*

Sådant som är öppet för anbudsgivare (byggerrar) att själva utreda och föreslå, s.k. öppna förutsättningar anges nedan:

- Exakt byggrätt inom kvarter som i bilaga 2 inte begränsas av ytangivelser
- Parkeringslösning, antingen i underjordiskt garage eller med markparkering
- Bebyggelse typ inom kvarter avsedda för småskalig bebyggelse där kartan i bilaga 2 inte anger annat.
- Exakt utformning och avgränsning av torget inom kvarter 5
- Lokaler för handel är endast ett krav inom kvarter 5, övriga kvarter med handel ger endast en möjlighet att anlägga lokaler för handel.
- Gestaltning, materialval samt utformning och disposition utevistelse ytor som inte styrs i bilaga 1 eller bilaga 2.

### Övergripande förutsättningar

Vissa övergripande förutsättningar kopplade till planering och utbyggnad inom Kristineberg finns att förhålla sig till. De övergripande förutsättningarna påverkar på olika sätt vad och hur bebyggelse inom respektive kvarter kan genomföras. Övergripande förutsättningar att förhålla sig till är följande:

#### *Miljöprogram*





Sommaren 2015 fattade kommunstyrelsen beslut om att upprätta ett miljöprogram som ett led i att Kristineberg ska vara en stadsdel med grön och hållbar profil. I programmet finns 5 fokusområden:

- En stadsdel i samklang med naturen
- En resilient och klimatanpassad stadsdel med vatten och grönska
- En energieffektiv stadsdel med låg klimatpåverkan
- En gång- och cykelstadsdel med god kollektiv trafik
- En hälsosam bebyggd miljö utan onödig resursförbrukning

Kommunens ambition är att Kristineberg ska bli en så bra stadsdel ur ett miljö- och hållbarhetsperspektiv som är möjligt inom ramen för gällande lagstiftning. De delar av miljöprogrammet som påverkar markanvisning inom Kristineberg har sammanställts och redovisas i bilaga 3.

#### *Upplåtelseform*

Kommunen vill uppnå en blandad upplåtelseform för flerbostadshusen inom Kristineberg. En grundläggande förutsättning är att cirka 50 % av lägenheterna i flerbostadshus ska upplåtas med hyresrätt. Övriga 50 % kan upplåtas i bostadsrättsform alternativt med äganderätt. Utvärderingen kommer att göras så att anbud för hyresrätter kommer att jämföras med andra anbud som omfattar hyresrätter medan anbud som omfattar bostadsrätter alternativt äganderätter kommer att utvärderas mot andra förslag som omfattar bostadsrätt alternativt äganderätt.

För friliggande småhus alt sammanbyggda bostäder, exempelvis rad, par- eller kedjehus kan upplåtelseformen väljas fritt.

#### *P-norm*

De riktlinjer för parkering som finns angivna i Vallentuna kommuns p-norm, se bilaga 4, ska uppfyllas. I enlighet med miljöprogrammet finns möjlighet till en sänkning av p-normen om mobility management åtgärder vidtas. En ev. sänkning av p-norm diskuteras individuellt med anbudsgivaren innan markanvisningsavtal tecknas, innan dess är det riktlinjerna i den kommunövergripande p-normen som gäller, bilaga 4. Kristineberg räknas som zon 1.

#### *Fjärrvärme*

För flerbostadshuskvarter inom etapp 1 kommer troligen anslutning till fjärrvärmenätet att kunna erbjudas.





## KVALIFICERING OCH UTVÄRDERING

### Kvalificering

För att anbud ska kvalificera sig till slutlig utvärdering och vara med och konkurrera om att erhålla markanvisning inom Kristineberg etapp 1 krävs att både anbudsgivarens projektorganisation samt dennes förslag till bebyggelse uppfyller några grundläggande krav. Dessa grundkrav är:

- Projektorganisation – Ska ha erfarenhet av att genomföra projekt av den omfattning som anbudsgivarens anbud omfattar och ska förutom själva anbudsgivaren även inkludera arkitekt eller motsvarande kompetens.
- Ekonomisk stabilitet – Anbudsgivaren ska inte ha några skatteskulder och bedömas ha den ekonomiska stabilitet som krävs för att genomföra ett projekt av denna omfattning.
- Grundkrav hållbarhet och miljö – För att uppfylla grundkraven kring hållbarhet och miljö ska följande uppfyllas:
  - Energiprestanda – Boverkets byggregler ska uppfyllas
  - Placering och utformning av byggnader – Ska göras med hänsyn till buller, luftkvalitet och dagvattenhantering samt solens påverkan på inomhusklimat
  - P-norm för cykel (flerbostadshus) – Minst 2,5 parkeringsplatser per lägenhet varav 1 i låsbart förråd
  - Källsortering – Lättillgänglig möjlighet till källsortering ska finnas till samtliga bostäder
  - Laddstolpar för el-bil – Inom samtliga kvarter för flerbostadshus ska det finnas laddningsstolpar för elbilar
- Grundkrav gestaltning och utformning – De Fasta förutsättningar som anges under rubriken "Förutsättningar Detaljplan" ovan ska vara uppfyllda.
- Priset ska anges som totalpris per kvarter utan förbehåll eller andra villkor

### Utvärdering

På Näringslivs- och planutskottets sammanträde den 15/12 - 2015 var ärendet "Markanvisning för Kristineberg etapp 1 – utvärderingskriterier och viktning" uppe för beslut. Beslutet anger att utvärdering vid markanvisning inom etapp 1 i Kristineberg ska göras utifrån områdena:

- Hållbarhet och miljö
- Gestaltning
- Pris





På Näringslivs- och planutskottets sammanträde 2016-03-15 var ärendet om markanvisning inom Kristineberg etapp 1 uppe för beslut. Då beslutades att viktningen för de tre områdena ovan sätts enligt följande:

- 1/3 Hållbarhet och miljö
- 1/3 Gestaltning
- 1/3 Pris

På sammanträdet den 15/3 2016 beslutades även att samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att genomföra utvärdering av inkomna anbud i enlighet med viktningen ovan och enligt de specificerade kriterier som framgår av bilaga 5.

Nedan utvecklas vissa av kriterierna i bilaga 5 ytterligare:

- Grönytefaktor i denna markanvisning räknas fram genom att ta ytan för de icke hårdgjorda ytorna inom kvarteret och dividera med hela kvarterets area. Som icke hårdgjord yta räknas exempelvis gröna tak, permeabla ytor för parkeringar samt övriga planterade och gröna ytor.
- Kompensationsåtgärder finns med som en del i utvärdering inom området hållbarhet och miljö. I bilaga 6 finns en redogörelse kring kompensationsåtgärder som kan vara lämpliga att vidta på kvartersmark inom etapp 1 i Kristineberg.
- De maximala byggrätterna inom kvarter för flerbostadshus, se bilaga 2, är i vissa fall endast möjliga att uppnå under förutsättning att underjordiska garage anläggs med hänsyn till krav på grönyta. Om underjordiska garage inte erbjuds får istället byggrätten anpassas så att både kraven på grönyta, och parkering kan lösas.
- En och samma anbudsgivare kan erbjuda fler än ett pris för samma kvarter. Exempelvis kan ett kvarter för flerbostadshus erbjudas ett pris med förutsättningen att det ska byggas bostadsrätter och ett annat med förutsättningen att det ska byggas hyresrätter. Det kan exempelvis även erbjudas olika pris för ett och samma kvarter för flerbostadshus beroende på om ett underjordiskt parkeringsgarage kommer att byggas eller ej. Även i den småskaliga delen kan två olika priser anges för ett och samma kvarter där exempelvis ett gäller med förutsättningen friliggande småhus och ett med förutsättningen radhus.





## TIDPLAN

Anbud ska vara kommunen till handa senast **2016-08-19**.

Tidplanen för de olika stegen i markanvisningsprocessen redovisas nedan:

Inbjudan	v 13
Tävlingsperiod	v 13 – v 33
Utvärdering	v 34 – v 36
Bearbetning och dialog	v 36 – v 40
Tilldelning	v 41
Markanvisningsavtal och granskningskede av reviderad detaljplan	november 2016



*Konceptskiss grönskande kvarter för friliggande småhus*





## REDOVISNING

Nedan finns redovisat vad som ska framgå av anbudet. Försättsbladet ska vara ifyllt och redovisa vilka dokument som omfattas av anbudet.

### Gestaltning

Situationsplan för samtliga kvarter som omfattas av ett anbud ska redovisas. Av situationsplanen ska det tydligt framgå följande:

- Placering av byggnader
- Parkering (markbeläggning vid markparkering, infart i underjordiskt garage om sådant föreslås, antal och placering)
- Typ av markbeläggning
- Angöring både till och från samt inom kvarteret
- Utformning av gårdar

Fasadritning på samtliga hustyper som omfattas av anbudet.

Perspektiv som visar de kvarter som omfattas av anbudet och föreslagen bebyggelse inom respektive kvarter.

### Projektorganisation

Av anbudet ska framgå vilka kompetenser och företag (organisationsnummer ska framgå) som står bakom anbudet. I projektorganisationen ska förutom anbudsgivaren (byggherren) även ingå arkitekt eller motsvarande kompetens. Anbudsgivaren ska uppfylla de grundkrav som anges under "Kvalificering" ovan och detta ska framgå av anbudet genom ett eller flera referensuppdrag av motsvarande omfattning samt utdrag från bolagsverket eller motsvarande.

### Vilka kvarter

Av anbudet ska det framgå vilka kvarter som omfattas av anbudet. Ett anbud kan omfatta allt från ett kvarter till alla.

### Pris

Priset ska anges som ett totalpris per kvarter. Om ett anbud omfattar fler än ett kvarter ska anbudspriset anges uppdelat per kvarter. En och samma anbudsgivare kan lämna fler än ett anbud på samma kvarter, se beskrivning under "Utvärdering" ovan, I detta fall ska det tydligt framgå under vilka förutsättningar de olika priserna gäller. Anbudspriset får inte vara villkorat av annat än som framgår i denna instruktion till markanvisning. Vid flera likvärdiga anbud kan fortsatt förhandling och eller budgivning kring priset komma att ske.





Priset som anges i anbudet inkluderar såväl gatukostnadsavgift som avgift för detaljplan.

### Genomförandebeskrivning

I genomförandebeskrivningen ska det i text beskrivas.

- Hur anbudsgivaren uppfyller de fasta förutsättningarna som anges ovan
- Vilken eller vilka upplåtelseformer som anbudet avser för samtliga kvarter som omfattas av anbudet.
- Hur parkeringen löses för samtliga kvarter som omfattas av anbudet, antal parkeringsplatser för både boende och besökande samt cykel ska redovisas.
- Vilka markarbeten som planeras genomföras (Schaktning och ev. sprängning) samt hur husen planeras anpassas till befintlig terräng.
- Tidplan för genomförandet av byggnation inom respektive kvarter

### Miljöbeskrivning

Av anbudet ska framgå följande kring hållbarhet och miljö redovisas:

- Energiberäkning
- Vilka åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten som planeras inom respektive kvarter som omfattas av anbudet
- Vilka kompensationsåtgärder som planeras vidtas inom respektive kvarter, se bilaga 6 för info om kompensationsåtgärder
- Vilken grönytefaktor respektive kvarter har, se beskrivning under "Utvärdering" ovan.
- Vilka möjligheter till Källsortering som kommer att finnas inom respektive kvarter
- Placering och antal el- laddningsstolpar för el-bil ska redovisas

### Intervall antal byggrätter

Som angivits ovan är det möjligt för en anbudsgivare att lämna anbud på allt från ett till samtliga kvarter som ingår inom området. Det kan bli så att en anbudsgivare tilldelas markanvisning för endast några av de kvarter som ingår i anbudet. För att underlätta kommunens utvärdering så krävs att ett intervall anges som anger hur många byggrätter som **önskas** och hur många som **krävs** för att markanvisning ska vara möjligt.

*Exempel 1: En anbudsgivare har lämnat anbud på 3 flerbostadshuskvarter med hyresrätter. Det önskade antalet kvarter är 3 och för att anbudsgivaren ska vara intresserad av markanvisning*





*krävs minst 2 kvarter för att få ekonomi i projektet. Då anges intervallet 3 kvarter önskat – 2 kvarter krävs.*

*Exempel 2: En anbudsgivare har lämnat anbud på 4 kvarter avsedda för totalt 55 radhustomter. För att anbudsgivaren ska vara intresserad av markanvisning krävs minst 35 radhustomter. Då anges intervallet 55 radhustomter önskat – 35 radhustomter krävs.*



*Konceptskiss torget inom kv. 5*





## VILLKOR MARKANVISNING

Det är fritt för alla anbudsgivare att välja vilka och hur många av de ingående kvarteren som anbudet omfattar. Anbud kan innefatta allt från ett till alla kvarter. Markanvisning kan komma att erhållas endast för vissa kvarter som omfattas av ett anbud. Av den anledningen är det viktigt att det i anbudet anges ett intervall mellan önskade antal byggrätter eller kvarter samt hur många som krävs för att projektet ska vara intressant för anbudsgivaren, se ytterligare info om intervall under rubriken "Redovisning" ovan. Hur många anbudsgivare som får markanvisning är inte förutbestämt utan är beroende av vilka anbud som inkommer. Med givna förutsättningar bedöms ca 3-6 anbudsgivare tilldelas markanvisning inom planområdet.

Då förutsättningarna för markanvisningen inte styrs i detalj kan en viss anpassning av inkomna anbud komma att krävas. Denna bearbetning och dialog finns specificerad i tidplanen ovan. Anpassning av anbud kan komma att krävas för exempelvis:

1. Gestaltningmässiga skäl
2. Anpassa byggnadshöjd
3. Parkering (tillgodogöra sig mobility management åtgärder)
4. Annat som kan krävas för att uppnå ett optimalt genomförande eller slutresultat.

Kommunen har rätt att förkasta samtliga anbud om dessa inte bedöms uppfylla de krav som specificerats ovan. Anbudsgivare som inte erhåller markanvisning äger ingen rätt till ersättning.

Fortsatt förhandling kring villkor i anbudet kan krävas om flera förslag bedöms likvärdiga. Förhandling kan gälla såväl pris som övrigt innehåll i anbudet.

Förutsättningarna för markanvisning sammanfattas i följande punkter:

1. Fasta förutsättningar som redovisas ovan ska uppfyllas
2. Kvalificeringsnivån som beskrivs under punkten Kvalificering ovan ska uppnås för att komma vidare till utvärdering
3. Samtliga anbud ska innehålla samtliga uppgifter och material som specificeras under punkten redovisning ovan, om endast detaljer saknas kan kommunen uppmana anbudsgivaren att komplettera anbudet

### Utvärdering och tilldelning

Utvärdering kommer att ske utifrån de kriterier som angivits ovan. Utvärdering kommer att göras av en grupp bestående av tjänstemän på kommunen.





Beslut om markanvisning och godkännande av slutgiltigt markanvisningsavtal fattas sedan av kommunens Näringslivs- och planutskott i samband med att detaljplanen ska ut på granskning.

### Underlag

Kommunens kart- och mätavdelning har tagit fram ett grundpaket som underlag till anbud bestående av:

- Primärkarta i dwg-format
- Ortofoto
- Höjddatagrid 2 m

Grundpaketet levereras till anbudsgivare utan kostnad. Beställning görs genom att kontakta Ansvarig planarkitekt enligt kontaktuppgifterna nedan:

Roger Eriksson  
Tel: 08-522 955 31  
Mail: [roger.eriksson@sweco.se](mailto:roger.eriksson@sweco.se)

### Kontakt

Kontaktperson för frågor kring markanvisning är:

Martin Larsson  
Tel: 073-424 69 56  
Mail: [martin.larsson@naisvefa.se](mailto:martin.larsson@naisvefa.se)

Samtliga frågor som kommer in och besvaras som kan vara intressanta att ta del av för övriga intressenter kommer att publiceras på kommunens webbplats ([vallentuna.se](http://vallentuna.se)) med frågor och svar.

