



Inbjudan till markanvisningstävling

Upplands-Bro kommun och samhällsbyggnadskontoret bjuder in byggaktörer till att medverka i en markanvisningstävling för ny bebyggelse inom Bro Trädgårdsstad etapp 1. Markanvisningen omfattar två fastigheter som i strukturplanen är föreslaget som kvarter för flerbostadshus i kombination med verksamheter och övriga användningar.

Upplands-Bro kommun önskar se projektidéer och förslag på användning av medgiven byggrätt som är väl anpassade till förutsättningarna på platsen och dess gestaltning i enlighet med tillhandhållna handlingar för den lagakraftvunna detaljplanen, bilaga 2–6. Projektet ska även bidra med kvaliteter till Bro Trädgårdsstad i stort och gå i linje med kringliggande bebyggelse, gestaltungsprogrammet och dess grönytor. Att beakta är att arbeten kommer att vara spårnära och samtliga krav mellan Upplands-Bro kommun och Trafikverket kommer att behöva efterlevas och medför en noggrann planering och samordning.

Förutsättningar för tävlingsförfarandet

Tävlingsförfarandet sker i två steg. Underlaget från **steg 1** ligger till grund för vilka fastighetsutvecklare eller byggaktörer som får utveckla sin idé i **steg 2**.

Steg 1

Ansökande bolag beskriver i inlämningsblanketten sin affärsidé och motiverar varför Upplands-Bro ska välja att samarbeta med dem vid fortsatt utveckling av fastigheterna Brogård 4:3 och Brogård 3:3.

Upplands-Bro kommun söker en byggaktör som i samarbete med kommunen kan utveckla två fastigheter på cirka 17 800 kvm ljust BTA. Upplands-Bro kommun har i denna markanvisningstävling som krav att dessa två fastigheter ska innehålla minst ett trygghetsboende med **100** platser, minst ett äldreboende med **80** platser, rekreation och för resterande del av fastigheterna är upp till byggaktörerna att i sina anbud presentera vad som är mest lämpligt, dock max 200 vanliga bostäder. Byggaktörerna ska även presentera vilken upplåtelseform som är tänkt för respektive funktion, dock ska poängteras att Upplands-Bro kommun prioriterar bostadsrätter för vanliga bostäder i Bro. Markanvisningsavtal tecknas med det vinnande bidraget. I ansökan bör det framgå hur projektet är tänkt att delas upp i det senare skedet då det på grund av den större volymen är lämpligt att indelas i flera bostadsföreningar.

Vidare ska bolagen beskriva hur de ser på förutsättningarna för bebyggelse på platsen samt kortfattat beskriva en projektidé innehållande, trygghetsboende, äldreboende, rekreation och det som bolagen anser är mest lämpligt för platsen utifrån det som delges i bilaga 2–6.

Upplands-Bro kommun är mån om att markanvisad aktör ska arbeta för en långsiktigt hållbar förvaltning, ägande och drift. Fokus ska ligga på social hållbarhet med klimatsmarta val och med en målsättning för att minst klara kravet miljöbyggnad silver eller likvärdig. Kommunen kommer att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, färg och form. Kommunens ambitionsnivå vad gäller bebyggelsens arkitektoniska och hållbarhetsmässiga kvaliteter framgår av gestaltungsprogrammet för Bro Trädgårdsstad etapp 1, bilaga 6.

Följande dokument ska utgöra underlag för tävlingsförfarandet steg 1.

- Inbjudan



- Inbjudan till markanvisningstävling
- Förutsättningar för platsen
- Inlämningsblankett
- Underlagsblankett
- Markanvisningsavtal och bilagor
 - Bilaga 1. Karta med markanvisningsområdet markerat
 - Bilaga 2. Plankarta del 1(2)
 - Bilaga 3. Plankarta del 2(2)
 - Bilaga 4. Planbeskrivning
 - Bilaga 5. Genomförandebeskrivning
 - Bilaga 6. Gestaltningsprogram
 - Bilaga 7. Definition av ljus BTA bostäder
 - Bilaga 8. Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal
 - Bilaga 9. Teknisk handbok VA
 - Bilaga 10. Teknisk handbok 2021-11 Kapitel 1
 - Bilaga 11. Teknisk handbok 2021-11 Kapitel 2
 - Bilaga 12. Teknisk handbok 2021-11 Kapitel 3
 - Bilaga 13. Teknisk handbok 2021-11 Kapitel 4
 - Bilaga 14. Teknisk handbok 2021-11 Kapitel 5
 - Bilaga 15. Teknisk handbok 2022-02 Kapitel 6
 - Bilaga 16. Teknisk handbok 2021-11 Kapitel 7
 - Bilaga 17. Gemensamma miljökrav för entreprenader
 - Bilaga 18. Genomförandeavtal bevakningsuppdrag
 - Bilaga 19. Information om fornminnen
 - Bilaga 20. MTU Miljöteknisk markundersökning
 - Bilaga 21. MUR Markteknisk Undersökningsrapport
 - Bilaga 22. Riktlinjer länshållningsvatten
 - Bilaga 23. Skyddsföreskrifter Östra Mälarens vattenskyddsområde
 - Bilaga 24. Markanvisningsavtal Bro Trädgårdsstad
- Övergripande dokument
 - Övergripande översiktsplan
 - Fördjupad översiktsplan

Projektidéerna kommer i steg 1 att bedömas utifrån:

- Prissättning per ljus BTA, bilaga 7.
- Presenterad upplåtelseform för respektive funktion.
- Byggaktörernas ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning.
- Hur bolagen uppfyllt riktlinjer för markanvisningar i tidigare projekt.
- Hur bolagen förhåller sig till dokumenten ovan.

Steg 2

Till steg 2 bjuds aktörer som har gått vidare in för att vidareutveckla sin projektidé. Genom att tacka ja till detta steg godkänner bolagen markanvisningsavtalets innehåll i bilaga 24 och medger sig införstådda med den kravställning som framgår i steg 1.

Projektidéerna kommer i steg 2 att bedömas utifrån:

- Byggnadsvolymer.
- Funktion.
- Gestaltning och specifika principer för gestaltning.
- Kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, färg och form.



- Genomförbarhet.
- Hur väl projekttiden som helhet förhåller sig till Trädgårdsstadens principer för gestaltning.
- Hur väl projekttiden lämpar sig till platsens förutsättningar.
- Hur effektivt kvarteren kan användas.
- Att samtliga krav i Upplands-Bro kommuns markanvisningsavtal kan uppfyllas.
- Beskrivet upplägg för utförandet av projektet enligt Upplands-Bro kommuns satta tidplan, inklusive förmåga att finansiera projektet med eget kapital.

Tävlingsförfarande och markanvisning

Upplands-Bro kommun kommer att träffa markanvisningsavtal med den aktör vars projekttid visar på god funktion och genomförbarhet i kombination med en förståelse för platsens förutsättningar. De aktörer som väljs ut ska även kunna visa på goda erfarenheter av samverkan med andra aktörer i större projekt och bedömas ha tillräcklig ekonomisk stabilitet för att kunna ta ansvar för sin del av genomförandet av projektet.

Inlämnat underlag för tävlingsförfarandet kommer att kopplas till markanvisningsavtalet och bolagen förbinder sig att genomföra sin projekttid inom tiden 2025–2030. För att teckna markanvisningsavtal ska även övriga krav i Upplands-Bros kommuns markanvisningspolicy uppfyllas.

Om markanvisningen inte resulterar i uppfyllande av ambitionerna med projektet och relevanta styrdokument i tillfredsställande grad, förbehåller sig Upplands-Bro kommun rätten att avsluta tävlingsförfarandet för att sedan gå ut med en ny inbjudan.

Inlämning och datum för markanvisningstävlingen

Inlämning sker genom att fylla i och skicka in följande dokument:

- Inlämningsblankett
- Underlagsblankett
- Två referensexempel på projekt liknande kvarteret som är tilltänkt i Bro Trädgårdsstad, fördelaktigt är om minst ett projekt har varit spårnära.

Datum för markanvisningstävlingen är följande:

- Sista dag för inlämnande av anbud i steg 1- 2024-06-14
- Utvärdering av tävlingsbidrag steg 1- 2024-06-14-2024-09-13
- Sista dag för inlämnande av anbud i steg 2- 2024-11-08
- Utvärdering av tävlingsbidrag- 2024-11-08-2024-12-06
- Markanvisningsavtal tecknas- 2025 Q1

Inlämning steg 1:

- Skicka ansökan med e-post senast den 14 juni 2024 till: Andreas.Silander@upplands-bro.se
- Ärenderubrik: "Markanvisningstävling Bro Trädgårdsstad etapp 1" Dnr: XX".

Inlämning steg 2:

- Skicka ansökan med e-post senast den 8 november 2024 till:
Joakim.OlssonSyvaluoma@upplands-bro.se
- Ärenderubrik: "Markanvisningstävling Trädgårdsstaden etapp 1" Dnr: XX".

Observera att blanketten "Underlagsblankett" ska fyllas i och biläggas för att ansökan ska anses vara fullständig. Analysen genomförs för att säkerställa bolagens organisatoriska och ekonomiska genomförandeförmåga samt att det inte finns några oegentligheter i ägandet.



De bolag som lämnar in ansökan ska också vara de bolag som avser teckna markanvisningsavtal med Samhällsbyggnadskontoret i det fall ansökan väljs ut i tävlingsförfarandet.

Frågor

Har du frågor om den aktuella platsen eller markanvisningsprocessen får du gärna höra av dig till

Andreas Silander

Projektledare mark- och exploatering

Samhällsbyggnadskontoret

andreas.silander@upplands-bro.se

08 518 321 67

Välkommen med din ansökan!