

program markanvisningstävling

NORRA TYRESÖ CENTRUM

etapp 1

maj 2014



tyresö kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inbjudan	2
2. Program	3
3. Förutsättningar	4
4. Villkor för förvärv och exploatering	4
5. Tävlingsunderlag	5
6. Inlämning	6
7. Utvärdering av förslag och beslut om markanvisning	7
8. Övriga upplysningar	7

Norra Tyresö Centrum

Tyresö Centrum



INBJUDAN

Tyresö kommun bjuder in till en markanvisningstävling för uppförande av bostäder och lokaler inom Norra Tyresö Centrum etapp 1.

Kommunens intentioner för utformningen av bebyggelsen redovisas i det framtagna förslaget till detaljplan för etapp 1 (samrådshandling mars 2014, Dnr 2014 KSM 0095, se Bilaga 2) samt tillhörande Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum.

Kommunen är angelägen om att få en genuin variation i bebyggelsen. Därför avser kommunen att tilldela delarna av Kv 5 till två olika oberoende exploatörer.

Tävlingen omfattar tre (3) delområden inom etapp 1; Kv 5 uppdelat på två delar samt höghus inom Kv 2 som en del. Delområdena är markerade på utdraget ur plankartan Bilaga 3:A. Kv 2 med höghuset kan tilldelas någon av exploatörerna för Kv 5 alternativt till en tredje oberoende exploatör. Med oberoende exploatör menas att exploatören inte skall ingå i koncernförhållande med annan exploatör som tilldelas markanvisning i etapp 1. Anbud kan lämnas på alla delar eller endast för en eller två delar. Prisanbud skall vara uppdelat per del.

Tävlingen är öppen för alla exploatörer/bostadsföretag med dokumenterad erfarenhet av, förmåga och ekonomisk kapacitet att genomföra liknande bostadsexploateringsprojekt.

Tävlingsförslag skall upprättas enligt detta tävlingsprogram. Tävlingsförslag skall vara kommunen tillhanda senast 2014-09-04.

En arbetsgrupp av tjänstemän kommer att utvärdera alla inkomna förslag samt rekommendera vinnare för kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott som tar beslut i frågan. Tävlingen avser såväl priset på marken som bebyggelsens utformning, vilket kommunen har att ta ställning till och väga ihop i sin bedömning. På förslag från kommunstyrelsen ska sedan Kommunfullmäktige ta ställning till att sluta markanvisningsavtal (köpeavtal) med vinnarna av markanvisningstävlingens olika delar.

**Tävlingsförslag ska vara
kommunen tillhanda
senast 2014-09-04**

PROGRAM

Bostäder och lokaler

Det är kommunens förhoppning att genom tävlingsformen få intentioner i detaljplaneförslaget med tillhörande kvalitetsprogram genomförda på ett attraktivt och varierat sätt. Till granskningshandlingen för detaljplanen kommer kommunen att ta fram ett detaljerat kvalitetsprogram för Kv 2 och Kv 5 baserat på vinnande utbyggnadsförslag. Detta program ska komplettera det övergripande kvalitetsprogrammet för hela Norra Tyresö Centrum. Samrådshandlingarna tillhörande detaljplanen kommer också att justeras till ett granskningsförfarande för att bättre överensstämja med tävlingsförslagen. Eftersom kvartersstrukturen är ganska låst så handlar tävlingen om att inom den ramen åstadkomma attraktiva bostäder och lokaler både vad avser planlösningar och utvändiga miljön, fasadutformning etc. För höghuset, Kv 2, gäller det att lösa vindfrågorna bra också.

Bottenvåningarna ska innehålla kommersiella lokaler till minst 20 % av fasadlängd mot gata i kvarter 5 och 50 % mot gata i kvarter 2. Övrig bottenvåning kan användas för bostadskomplement eller bostäder. Använder de som bostäder ska de antingen ha en separat entré från gatan eller förläggas en halv trappa upp. Höjdskillnader mot gata ska tas upp med hjälp av trappning i fasad.

Alla hus skall ha vegetationsklädda tak. Teknikutrymmen skall ej placeras på tak (ventilations- och hissutrymmen etc).

Fasad får inte ha synliga fogar mellan betongelement. Fogar mellan skivmaterial accepteras om helhetsintrycket är gott.

Parkering och angöring

Garage under Kv 5 skall utgöra gemensamhetsanläggning för alla tre tävlingsområdena. Följande parkeringsnorm gäller: Utdrag ur Parkeringsstrategi för norra Tyresö centrum, se bilaga 3B:

Tabell 1. Avser antal cykelplatser per 1000 kvm BTA i Norra Tyresö centrum

Flerbostadshus	40
Smålägenheter	45
Kontor	30
Handel	30
Skolverksamhet	40

Tabell 2. Avser antal bilplatser per 1000 kvm BTA i Norra Tyresö centrum

Flerbostadshus	7
Smålägenheter	4
Kontor	6
Handel	10
Skolverksamhet	3

Garage under Kv 5 skall utgöra gemensamhetsanläggning för alla tre tävlingsområdena. Kv 2 bör fördelas ca 40% av parkeringsplatserna i garaget och respektive del i Kv 5 bör fördelas ca 30% vardera, se bilaga 3C.

Energiförbrukning

Kommunen strävar efter att sänka den totala energiförbrukningen i alla bostadsområden i Tyresö. Det är därför viktigt att förslagen innehåller en redovisning av uppvärmningssystem och energilösningar. Bestämmelse om viss högsta förbrukning är införd i § 22 i bifogat utkast till Markanvisningsavtal, se Bilaga 4 och överensstämmer med riktlinjerna om energianvändning i Bilaga 5.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunen äger föreslagen kvartersmark inom Norra Tyresö Centrum etapp 1, del av fastigheten Forellen 4 se fotokarta Bilaga 5 A. Varje deltävlingsområde omfattar:

Kv 2	ca 821 kvm,
Kv 5 del 1	ca 1558 kvm,
Kv 5 del 2	ca 1558 kvm,

Tyresö kommunen har en särskild Tillgänglighetshandbok som gäller som föreskrift för tävlingen och genomförandet. Handboken finns att ladda hem på www.tyreso.se
För dagvattenhantering finns ett PM framtaget, se Bilaga 6B. Garage skall utföras med oljeavskiljning. Kommunen river byggnaderna och anläggningarna från tidigare verksamhet samt har bringat klarhet i saneringsbehovet. Rapport ingår i tävlingsunderlaget, se Bilaga 6C.

Förutsättningar för motbyggnad av Bollmorahallen redovisas i Bilaga 6D.
Bullerutredning med föreskrifter redovisas i Bilaga 6F

Grundundersökning för hela Norra Tyresö Centrum och med särredovisning av Kv 2 (Kv 12 i utredningen) och Kv5 (Kv 9 i utredningen) redovisas i Bilaga 6G. I redovisning anges vissa rekommendationer om grundläggningssätt som kommunens ej ansvarar för.

Sol- och skuggstudie bifogas som Bilaga 6H och vindstudie som Bilaga 6I. Observera att vindstudien medför särskilda krav på höghuset i Kv 2.

I anbudet ska en strategi för arbetet med grön design tas fram utifrån förutsättningarna i kvalitetsprogrammet, se bilaga 2. Strategin bör syfta till att lyfta fram upplevelsemässiga, biologiska och tekniska aspekter.



VILLKOR FÖR FÖRVÄRV OCH EXPLOATERING

Kommunens kostnader för Norra Tyresö Centrum är betydande varför kommunen inte avser att sälja delområden inom Kv5 för en köpeskilling understigande följande belopp:

Kv 5 del 1	3 400 kr/kvm BTA
Kv 5 del 2	3 400 kr/kvm BTA

Anbud för delområden i Kv5 understigande dessa belopp kommer att förkastas. Exploatören skall i anbudet ange anbudspris per kvm BTA för hela delområdet.

Kv2 avser kommunen att sälja till ett fast pris. Detta fasta pris är dock beroende av vilken upplåtelseform som exploatören kommer att tillämpa. I anbudet ska därför exploatören ange vilken upplåtelseform som avses uppföras.

Kv 2, om hyresrätt	2 200 kr/kvm BTA
Kv 2, om ej hyresrätt	3 700 kr/kvm BTA

Kommunen är angelägen om ett snabbt och professionellt genomförande av bebyggelsen varför endast exploatörer med dokumenterad erfarenhet av och förmåga till detta kommer ifråga som köpare. För upplåtande av hyresrätter inom Kv2 ska exploatören beskriva hur fastigheten skall förvaltas.

Genomförande skall se samordnat för de tre delområdena.

Kommunen kommer att bygga fram allmän gata, sopsug och VA-ledningar till kvarteren. Utbyggnaden ska ske samordnat med exploateringen inom kv2 och kv5 och kommunen ska säkerställa att det till första inflytt är möjligt att ta sig till och från fastigheterna på lämpligt sätt. För byggetablering utanför kvartersmark träffas överenskommelser med kommunen. , före markomvandling inom kvartersmarken för byggtrafik och helt färdigställt senast till första inflyttning (?) På utdraget ut plankartan, Bilaga 3:D, redovisas tänkbara platser för byggplatsetableringar för respektive Kvarter 2, 5:1 och 5:2.

Kommunen ombesörjer tillsammans med berörda ledningsägare att ledningar och undercentraler, som idag belastar kvarteren, flyttas eller kopplas ur före markomvandlingsstart för kvartersmarken. Bebyggelsen kommer att kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

Köpe- och genomförandevillkor i övrigt framgår av bifogat utkast till markanvisningsavtal, se Bilaga 4.

TÄVLINGSUNDERLAG

Detta tävlingsunderlaget finns samlat på kommunens hemsida under länken

www.tyreso.se/norracentrum/tavlingetapp1

med undantag av digitalt underlag i form av nybyggnadskarta(?), grundkarta med kvartersgränser och förprojektering av vägnät, ortofoto och digital modell (skp-fil), som kan rekvideras från Tyresö Kommuns mät- och kartenhet Tel :. Mail:

1. Detta program till markanvisningstävling
2. Detaljplan för Norra Tyresö Centrum, etapp 1 (Samrådshandling) med Kvalitetsprogrammet för hela Norra Tyresö centrum samt samrådsredogörelse.
3. 3.Karta (utdrag ur plankartan) med
 - A. markering av uppdelning på delområden K 2, Kv 5.1 och Kv 5.1, obligatoriska lägen för lokaler och möjliga lägen för portik mellan gata och innegård Kv 5.
 - B. plushöjdsangivelser på omgivande gator och gångbanor.
 - C. preliminära föreskrifter om plushöjd på innegård och garage för Kv 5.
 - D. tänkbara platser för byggetablering per delområde.
4. Förslag till markanvisningsavtal (till detta hörande bilagor redovisas som separat handlingar i denna förteckning över Tävlingsunderlaget)
5. Utredningar och förutsättningshandlingar: (preliminär!)
 - A. Fotokarta med fastighetsgränser för nuvarande Forellen 4.
 - B. Tillgänglighetshandboken. (se www.tyreso.se)
 - C. Dagvattenhanteringsplan för Dokumentation för dagvattenhanteringen inom Kv 2 och Kv 5.
 - D. Dokumentation av rivningen/marksaneringen.
 - E. Bollmorahallen; förutsättningar för motbyggnad Alt 1. White
 - F. Bullerutredning för Kv 2 och Kv 5. ?
 - G. Grundundersökning Sweco (behöver detaljeras för Kv 2 och Kv 5)
 - H. Solstudie White
 - I. Vindstudie White

INLÄMNING

Redovisning av tävlingsförslag

Tävlingsförslag skall lämnas i Tyresö kommunhus servicecenter, Marknadsgränd 2, senast 2014-09-04 och vara författat på svenska. Anbud kan avse ett, två eller alla tre delområdena och uppdelningen på delområden skall klart framgå av redovisningen.

A. PRISREDOVISNING

I förseglat firmakuvert märkt ”ANBUD Norra Tyresö Centrum etapp 1”, Stadsbyggnadskontoret, Tyresö kommun, 135 81 TYRESÖ, redovisas

- Brev med erbjuden köpeskilling per delområde som anbudet omfattar enligt villkor i utkastet till markanvisningsavtal,
- Kortfattat redovisning av anbudsgivarens erfarenhet av och förmåga att genomföra projektet,
- Tidplan för utbyggnaden
- Förteckning över övriga inlämnade redovisningshandlingar.

B. FÖRSLAGSREDOVISNING

Förslagsredovisningen skall levereras som en pdf-fil för A1 och A3-utskrift på liggande format samt en separat lågupplöst fil för skärmvisning. En omgång utskrifter i såväl A1-format som A3-format skall också levereras (A1-utskriften ska användas för utställningen på kommunhuset). Därutöver skall en sketchup-fil med förslagets volym levereras (se nedan).

På all redovisning av Kv 5 skall delområdesgränsen mellan Kv 5.1 och Kv 5.2 visas tydligt.

Förslagsredovisningen - allt med företagets firma - ska innehålla följande (angivna skalor avser A1-format):

- **Förteckning över övriga inlämnade redovisningshandlingar** (lika som under A)
- **Kortfattad beskrivning av de bärande idéerna** och intentionerna bakom förslaget.
- **Orienteringsplan 1:500** med förslagets byggnad och gård inplacerat i dwg-underlag från kvalitetsprogrammet.
- **Situationsplan 1:200** redovisar förslaget med byggnaders markvåningsplan och gård. Situationsplanen inkluderar omgivande gator med utformning enligt kvalitetsprogrammet (se dwg-underlag). Av situationsplanen ska översiktligt framgå läge för entréer (bostäder och lokaler), portik för Kv 5, höjdsättning av entréer i förhållande till gator och gård.
- **Planer och sektion 1:200** redovisar förslaget, med översiktliga planlösningar (ej möblerade). Redovisar hur byggnaden klarar att använda parkeringslösningen som är tänkt för hela kvarteret (för alla delområden).
- **Fasader 1:200 och en perspektivbild** redovisar förslagets gestaltning och karaktär. Perspektivbildens bildpunkt ska väljas i ögonhöjd någonstans från en trottoar på Tvärgatan.
- **Punktlista (handlingsplan) för hur förslaget stöder och utvecklar ambitionerna i kvalitetsprogrammet.** Punktlistan ska särskilt adressera följande rubriker i kvalitetsprogrammet:
 - *Det attraktiva stadsrummet*, punkter 1-5; se sid 18
 - *Funktionsblandning*, punkter 1, 2 och 5; se sid 20
 - *Orienterbarhet* punkt 3; se sid 22
 - *Kvartersbebyggelse* med underrubrikerna *Bebyggelsens skala*, *Bebyggelsens karaktär*, *Gaturum/Bottenvåningar*, *Balkonger och burspråk*, *Bostadsgårdar* samt *Parkering*, se sid 22
- **Kortfattad teknisk beskrivning** med byggnadsteknik, materialval i stomme och klimatskal/fasad samt med energilösning och energiförbrukning.
- **Exploateringsdata** antal lägenheter/lokaler av olika typ, kvadratmeter BTA och BOA/LOA uppdelat per delområde.
- **Volymstudie** förs in i tävlingsunderlaget skp-fil för separat visning på skärm.

UTVÄRDERING

Utvärdering av förslag och beslut om markanvisning

Utvärderingen av tävlingsförslagen kommer att beredas inom Samhällsbyggnadsförvaltningen med redovisning för Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet inför kommunstyrelsens beredning.

I slutfasen av utvärderingen ingår kontakt med de mest intressanta förslagsställarna till de olika tre delområdena för samråd om förslagsanpassade avgränsningsfrågor, gemensamma frågor om garageutrymmen och lekplats/friyta på innergården i Kv 5.

Beslut om markanvisningar för de olika delområdena skall godkännas av Tyresö kommunfullmäktige. Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och rätt att förkasta samtliga anbud utan ersättningsskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Kommunens ombud under tävlingstiden

Kommunens ombud under tävlingstiden är mark- och exploateringschef Jenny Linné med e-postadress jenny.linne@tyreso.se

Frågor under tävlingstiden kan ställas skriftligen till ombudet per post eller mail. Alla frågor och svar kommer att redovisas på kommunens hemsida [länk www.tyreso.se/boende_miljo/planer-och-ny-bebyggelse/tavling_norratyresocentrumetapp1](http://www.tyreso.se/boende_miljo/planer-och-ny-bebyggelse/tavling_norratyresocentrumetapp1)

Upphovsrätts- och nyttjanderättsfrågor

Inlämning av tävlingsförslag innebär att kommunen ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare har rätt att ställa ut och/eller publicera förslagen, samt mångfaldiga det för behandling inom kommunen för projektet och på sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler.

Utställning av förslagen

Förslag, som uppfyller programkraven, kommer att ställas ut i kommunens Servicecenter i Tyresö centrum under en månad utan att prisnivåerna är angivna. Förslagsställare kommer att inbjudas till att kortfattat och individuellt presentera sina förslag representanter för kommunledningen och stadsbyggnadskontoret innan utställning öppnas för allmänheten

Bilagor: Tävlingsunderlag enligt förteckning ovan.

