Inbjudan till markanvisningstävling.

Kvarter 5 och 6, Veddesta I.

22 500 kvm för kontor, bostäder och centrumverksamhet vid Stockholms nya knutpunkt för kollektivtrafik med tunnelbana, buss, pendeltåg, regional- och fjärrtåg.

Inbjudan.

Järfälla kommun utlyser härmed en markanvisningstävling för kvarter 5 och 6 inom detaljplan för Veddesta I. Anbudslämnare kan lämna anbud på ett av kvarteren eller på båda. Vid anbud på båda kvarteren ska anbuden lämnas in som separata. Detaljplanen vann laga kraft 2020-06-05.

Med denna markanvisningstävling vill Järfälla kommun få fram ett spännande projekt som innehåller lokaler för kontor, bostäder och verksamheter med levande bottenvåningar som bidrar till en dynamisk och energifull stadsmiljö. Målet är att utveckla en attraktiv bebyggelse i en urban stadsmiljö granne med Stockholms nya kollektivtrafiknod i Barkarby.

Markanvisningstävlingen pågår under perioden **2021-05-03 till 2021-08-31**. Den exploatör som bäst uppfyller tävlingsförutsättningarna kommer att ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med Järfälla kommun. Markanvisningen ger exploatören ensamrätt att under en period förhandla med kommunen om att förvärva aktuellt kvarter.

Förutsättningarna för markanvisningstävlingen finns angivna i denna inbjudan samt i bilagor. Genom att delta i markanvisningstävlingen förbinder sig anbudsgivaren att följa dessa förutsättningar. Eventuella reservationer i markanvisningsavtalet ska framgå i anbudet. Det anbudslämnande bolaget (org nr) är det bolag med vilket kommunen kommer att teckna ett markanvisningsavtal.

Vision

Järfälla kommun vill skapa en urban och grön blandstad med ett stort serviceutbud och en myllrande gatumiljö. Genom att mixa bostäder med service, kultur och kontor skapas förutsättningar för en aktiv och hållbar livsstil.

Strategier

Barkarby. En plats designad för livet.

Tillsammans med byggaktörer, fastighetsägare och näringsliv utvecklar Järfälla en energifylld och livsbejakande stadsmiljö. Barkarby ska vara en urban plats där ett aktivt, hälsosamt och framåtlutat liv bor granne med natur, kultur och nya upplevelserika mötesplatser. Vi planerar för 14 000 nya bostäder i olika upplåtelseformer, tusentals arbetsplatser, hotell, handel, service, förskolor, skolor, vård och äldreboende samt mötesplatser för idrott, hälsa och kultur. Allt detta tillsammans med unika infrastruktursatsningar som tunnelbana, regionaltågsstation och Förbifart Stockholm.

I dag bor runt 6 000 invånare i Barkarbystaden och här finns ett begynnande stadsliv med dagligvaruhandel, förskolor, skola, äldreboende, vårdcentral, restauranger, kafé, gym och annan kommersiell service. Barkarby Handelsplats, ett av Sveriges största handelsområden, ligger en kort promenad bort. Torg, parker, utegym och lekplatser är trevliga mötesplatser i stadsmiljön och Järvafältets naturreservat ligger runt knuten för promenader, cykelturer, fågelskådning och skidåkning.

Kollektivtrafik och modern mobilitet

Redan idag har Barkarby bra tillgång till kollektivtrafik med pendeltåg, bussar och modern mobilitet med bland annat självkörande bussar, bilpool, elskooter och Sveriges första BRT-linje som trafikerar sträckan Barkarbystaden – Akalla med 10 minuters intervall fram till tunnelbanans öppnande 2026.

Barkarby. Här växer det nya Stockholm fram.

Barkarby blir en viktig knutpunkt i regionen när Stockholm växer.

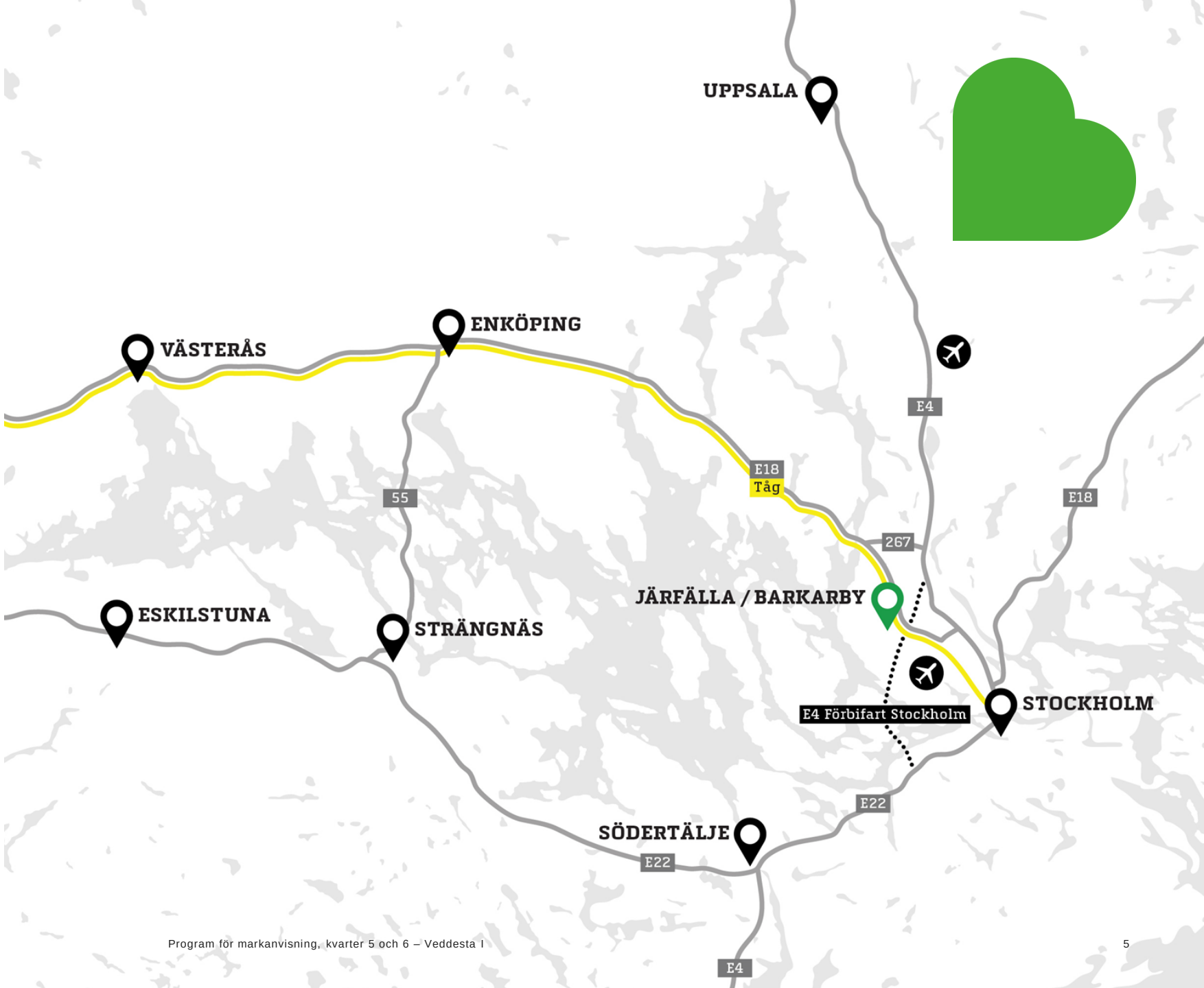
Sedan några år tillbaka bygger Region Stockholm ut tunnelbanans blå linje från Akalla till Barkarbystaden och Barkarby station. Trafikstart är planerad till 2026.
Vid Barkarby station pågår samtidigt andra stora infrastruktursatsningar och inom några år kommer Barkarby att vara en stor och viktig knutpunkt för Stockholm och Mälardalen med tunnelbana, buss, pendeltåg, regionaltåg och fjärrtåg i direkt anslutning till varandra. Kvarter 5 och 6 ligger på gångavstånd, 170 meter, från kollektivtrafiknoden i Barkarby.

E18, och inom några år E4 Förbifart Stockholm, passerar strax utanför och närheten till Bromma flygplats och Arlanda gör att Barkarby har ett mycket strategisk läge i regionen.

Illustration: Sagax/White Arkitekter

Barkarby.
En viktig knutpunkt i regionen.

Barkarby får ett strategiskt viktig läge i regionen och kommer om några år, 2026, att binda ihop Stockholm med Mälardalen.



Barkarby Science. Innovation och samverkan inom hållbar stadsutveckling.

Världens första självkörande buss i linjetrafik testas och utvecklas i Barkarby. Foto: Nobina.

Barkarby byggs för framtiden. Järfälla kommun har stort fokus på utveckling och innovation och har tillsammans med ett antal stora aktörer inom näringsliv och akademi startat bolaget Barkarby Science.

Barkarby Science erbjuder en unik arena i Barkarby för att innovera, testa och samverka kring hållbara lösningar i framtidens stad - med människan i centrum.

Barkarby Science har fyra fokusområden

- Den klimatsmarta staden
- Den attraktiva staden
- Den cirkulära staden
- Framtidens mobilitet

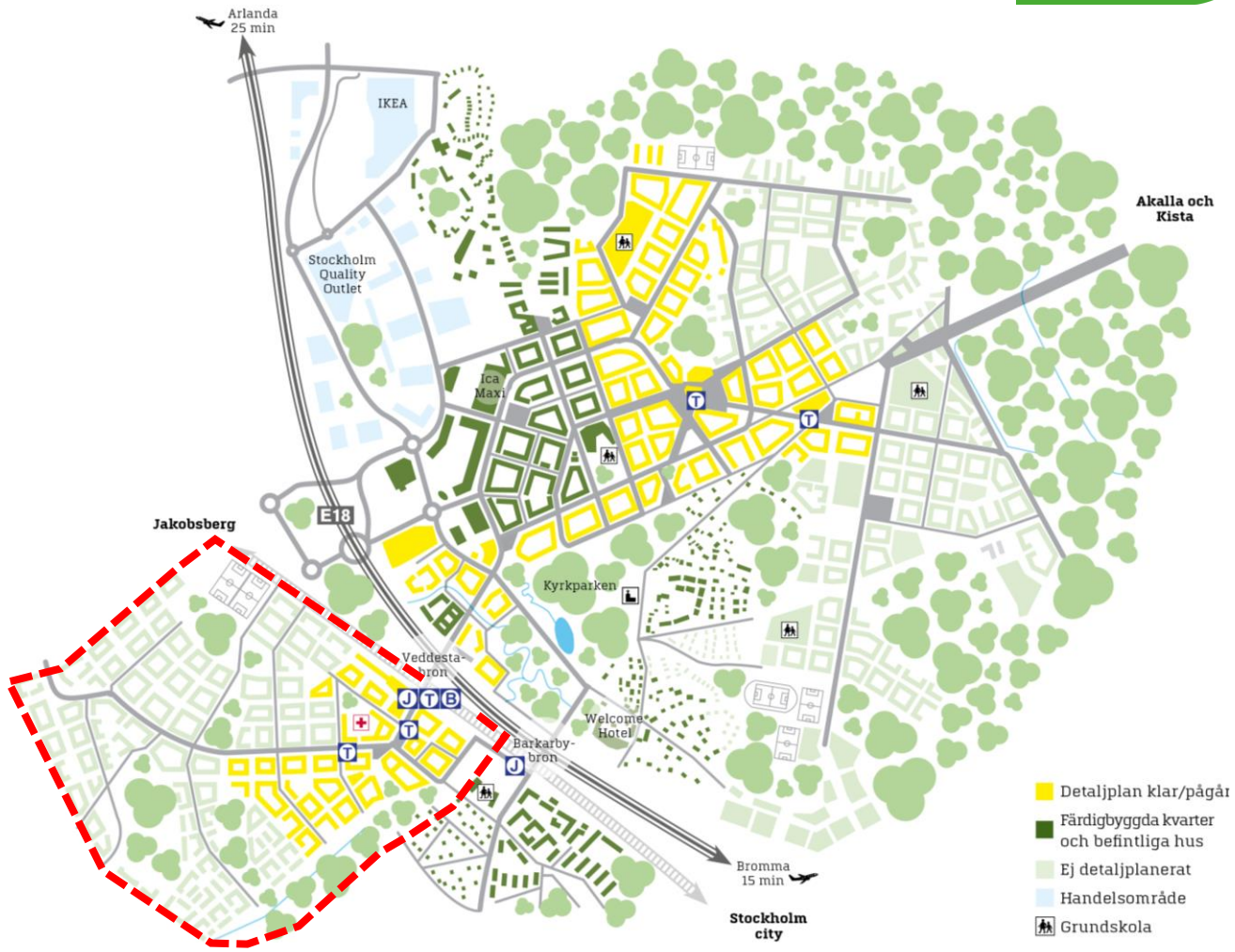
Läs mer www.barkarbyscience.se

Veddesta. En del av Barkarby.

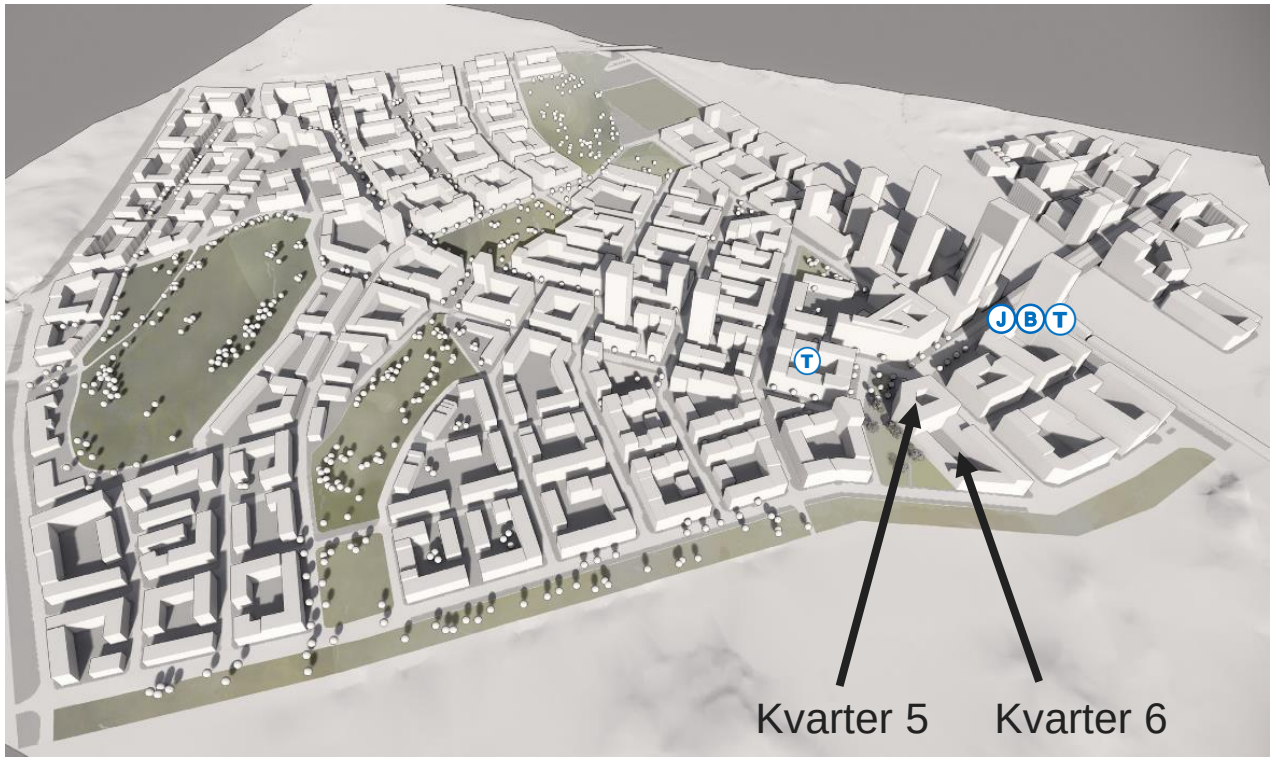
Veddesta är den del av stadsutvecklingsprojektet Barkarbystaden och ligger sydväst om Mälarbanan och E18. Rödmarkerat område på bilden.

Det är en industristadsdel som nu ska omvandlas till blandstad. Två detaljplaneetapper har vunnit laga kraft och ytterligare två detaljplaner närmar sig granskning och antagande. Inom Veddesta kommer en ny kollektivtrafiknod finnas med tunnelbana, pendeltåg, bussterminal och regionaltåg.

Kvarter 5 och 6 ligger centralt bra belägna i Veddesta inom detaljplanen Veddesta I som vann laga kraft i juni 2020.



Veddesta. Strukturplan.



Veddesta strukturplan, AIX Arkitekter.

Veddesta. Detaljplaner och utbyggnad.

Veddesta I där kvarter 5 och 6 ligger omfattar 2 000 lägenheter, kontor, kommersiell service, förskolor, kollektivtrafiknod med ny bussterminal, uppgång till pendeltåg, regional- och fjärrtåg samt en tunnelbanestation med två uppgångar. Exploateringsavtal finns med Nordr som utvecklar sju kvarter och Sagax som bygger två kvarter närmast kollektivtrafiknoden.

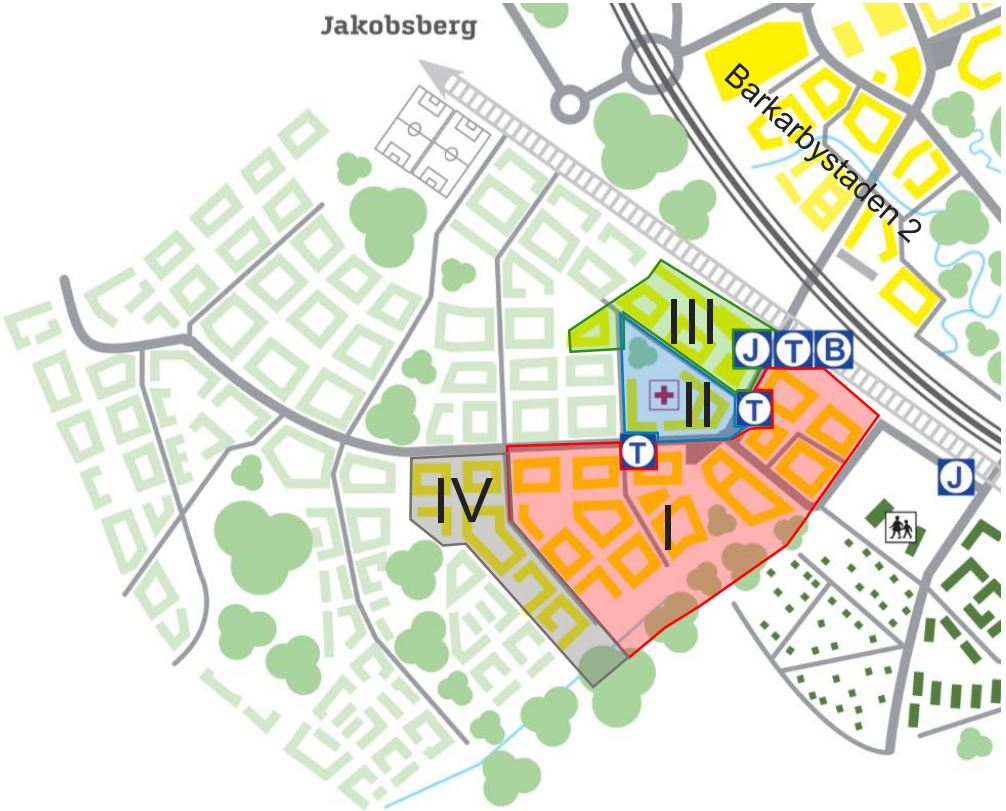
Veddesta II planeras att bli ett vårdkluster med sjukhus och äldreboende. Området är markanvisat till Hemsö. Detaljplanen beräknas antas under 2021.

Veddesta III omfattar sju kvarter där Serneke ska bygga 600 bostäder, kontor, hotell, handel, service, och lokaler för idrott, hälsa och kultur med bland annat Stockholms första anläggning med skidspår inomhus. Byggstart planeras till 2021/2022.

Veddesta IV omfattar 600 lägenheter, förskola och kontor.

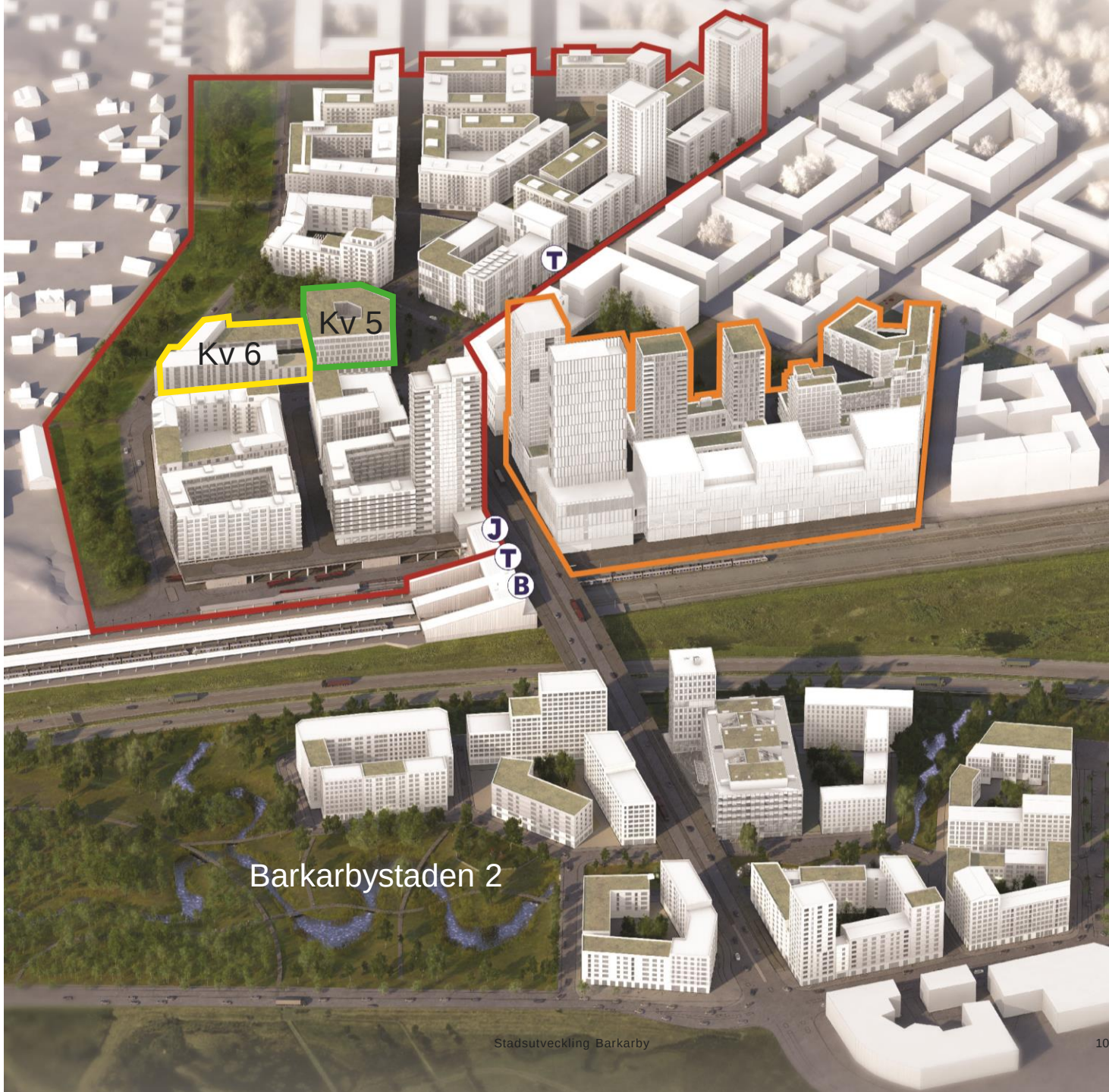
Kommande detaljplaneetapper inom Veddesta omfattar cirka 6 000 lägenheter, förskolor, skolor, lokaler för idrott, hälsa och kultur, parker, torg med mera.

Barkarbystaden II ligger på andra sidan Veddestabron och E18 och omfattar 900 lägenheter, 15 000 kvm kontor, 4 000 kvm lokaler och rekreationsområden.



Veddesta. En dynamisk stadsmiljö.

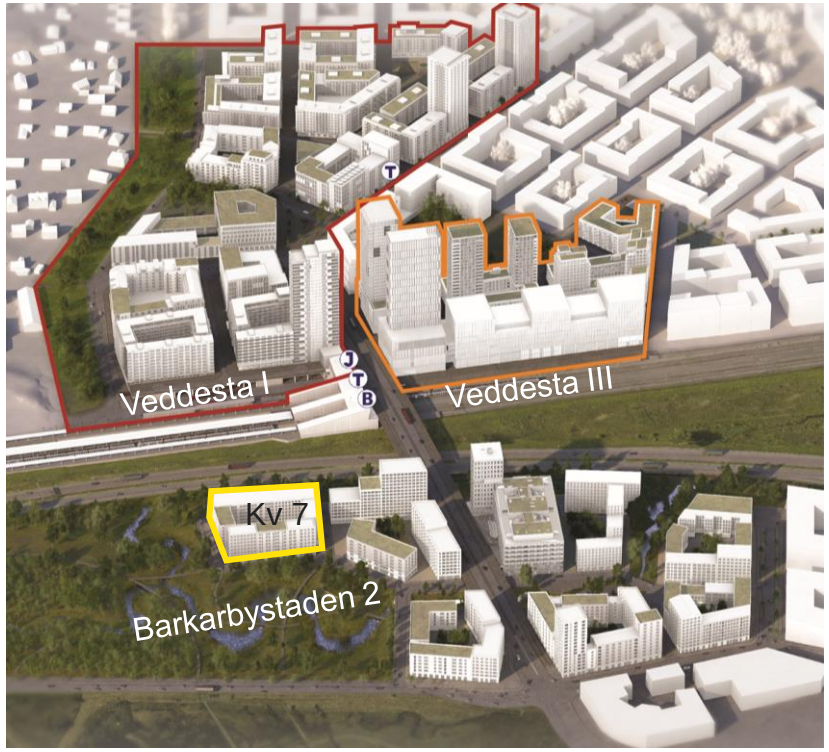
Flygvy över de två detaljplaneetapper, Veddesta I och Veddesta III, som har vunnit laga kraft i Veddesta. Tillsammans möjliggör dessa två detaljplaner cirka 2 600 lägenheter, kontor, skola, förskolor, lokaler för idrott, hälsa och kultur samt en ny kollektivtrafiknod.



Grannar. Barkarbystaden 2 och kvarter 7.

På andra sidan järnvägen och E18 ligger Barkarbystaden som kopplas samman med Veddesta via Veddestabron. Detaljplanen närmast Veddesta, Barkarbystaden 2, har parallellt med denna markanvisningstävling också en egen tävling för ett av sina kvarter (kvarter 7). I kvarter 7 finns möjlighet att bygga kontor, centrumverksamhet och bostäder upplåtna som bostadsrätt eller äganderätt.

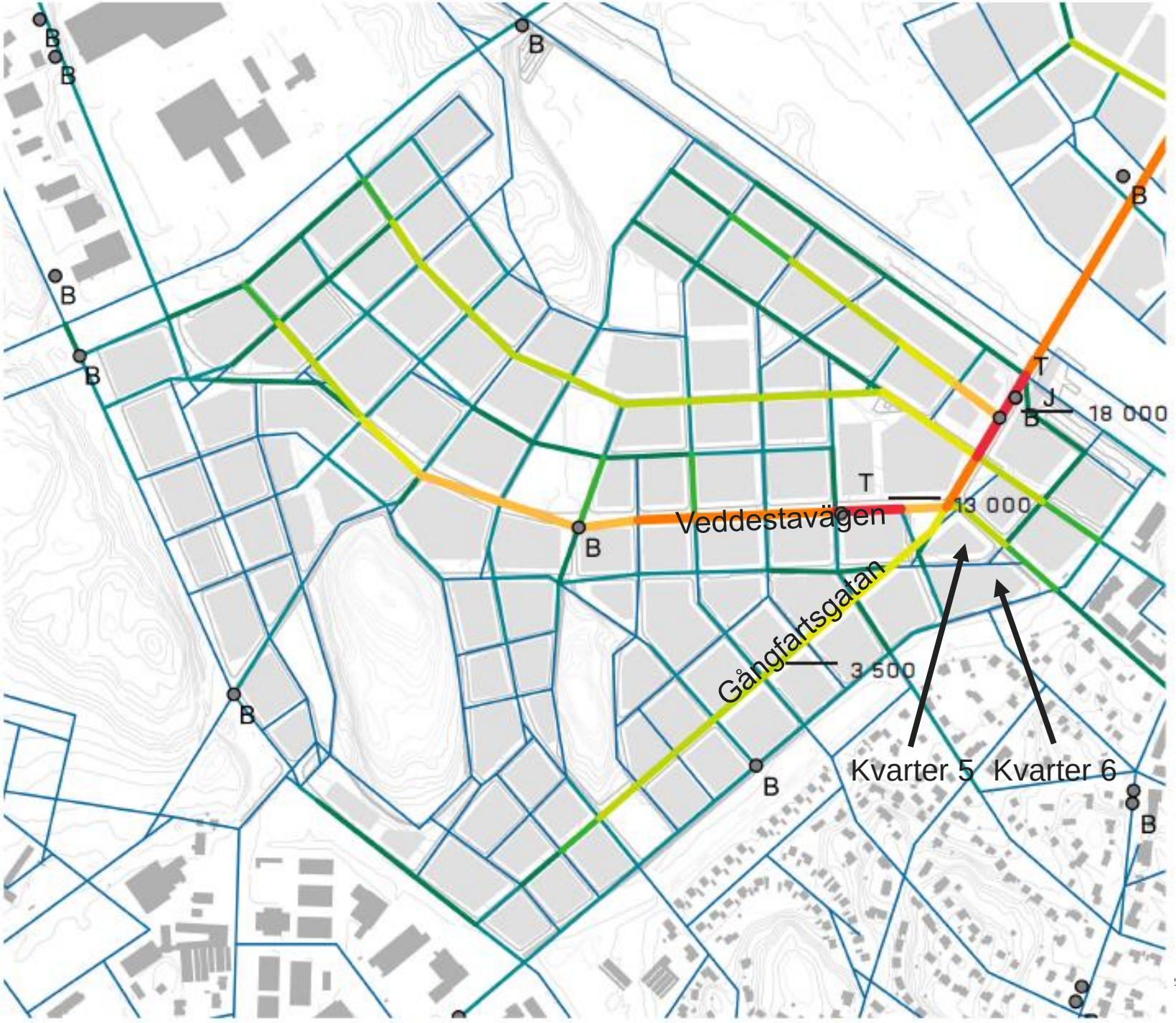
Kvarteret 7 ligger i detaljplanens sydligaste del och är det kvarter som du först möts av när du anländer till Barkarby från Stockholm. Kvarteret gränsar till E18 i sydväst och till ett naturområde i nordöst. På andra sidan Enköpingsvägen ligger den populära Kyrkparken med promenadvägar, hundrastgård och lekpark. Här ligger också Järfälla kyrka. Kvarteret har skyltläge mot E18.



Gångflöden.

Gångflödesanalyser har genomförts och visar på starka gångflöden både intill kvarter 5 och kvarter 6. Högst gångflöden är på Veddestavägen med cirka 13 000 passerande per vardagsdygn. Detta kan jämföras med Södra Avenyn i Göteborg som har liknande nivåer gällande gångflöden.

Även gångfartsgatan som leder fram till Stinstorget och Stinsparken intill kvarter 5 och 6 har höga gångflöden. Nivån för gångfartsgatan ligger på 4 000 – 6 000 passerande per vardagsdygn. Detta kan jämföras exempelvis med Sturegatan i Stockholm som har liknande nivå gällande gångflöden.



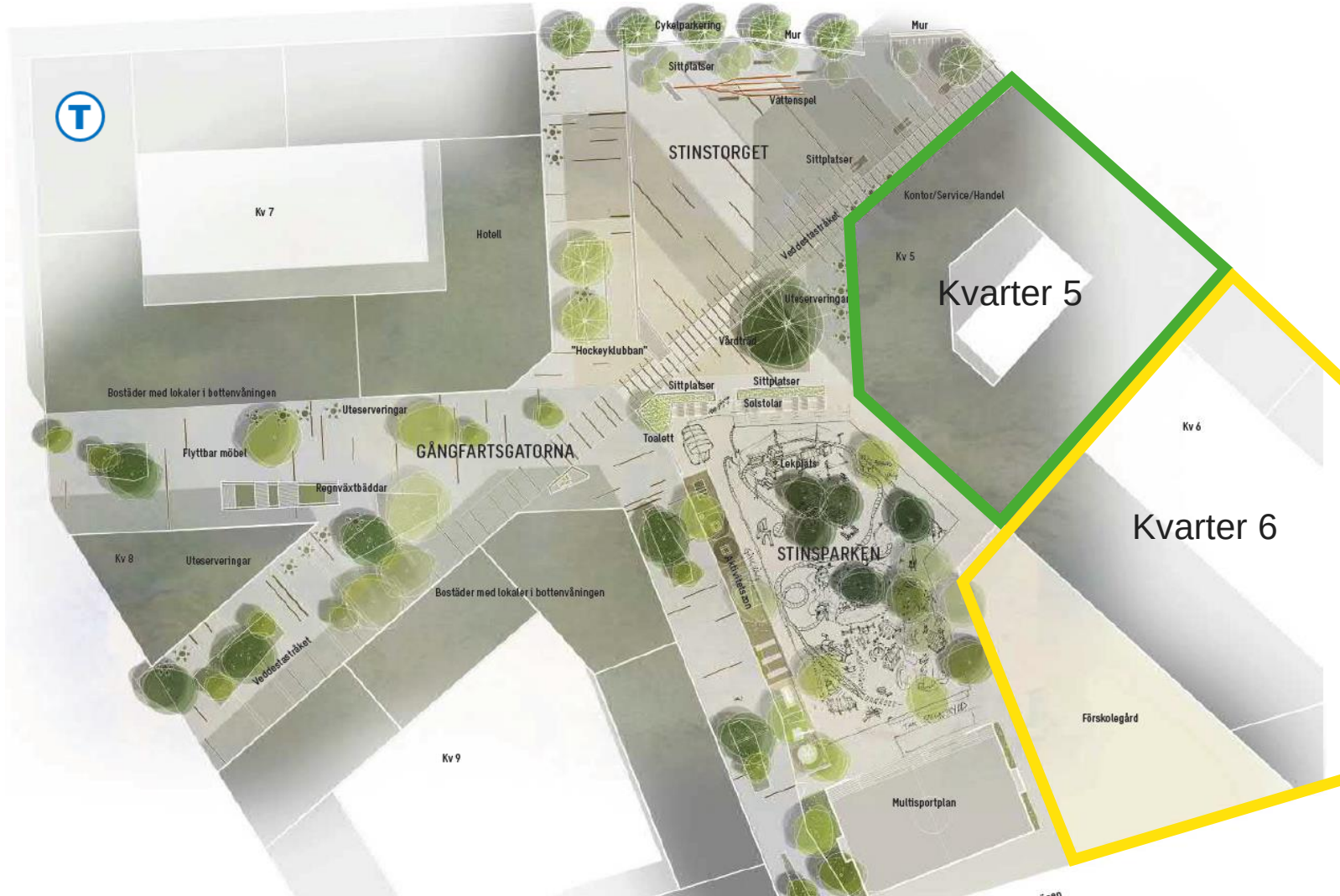
Veddesta I. Gröna lekfulla parker och levande torg.

Gatan som har högst gångflöden (efter Veddestavägen) inom Veddesta I utformas som gångfartsgata för att verkligen uppmuntra höga gångflöden.

Intill kvarter 5 ligger Stinstorget, ett öppet torg som uppmuntrar till uteserveringar och spontana träffar mellan människor. Torget omges av sittplatser och i den norra delen finns ett vattenspel.

I direkt anslutning till torget, i söder, ligger Stinsparken. Parkens övre del har ett lekfullt tema inspirerat av det gamla tågsamhället som fanns i Barkarby från sent 1800- tidigt 1900 tal. Längst söderut i parken finns en multisportarena som möjliggör spel av basket, fotboll med mera.

Parken ligger i direkt anslutning till förskolegården som tillhör kvarter 6 och kan därför med fördel också användas av förskolebarnen.

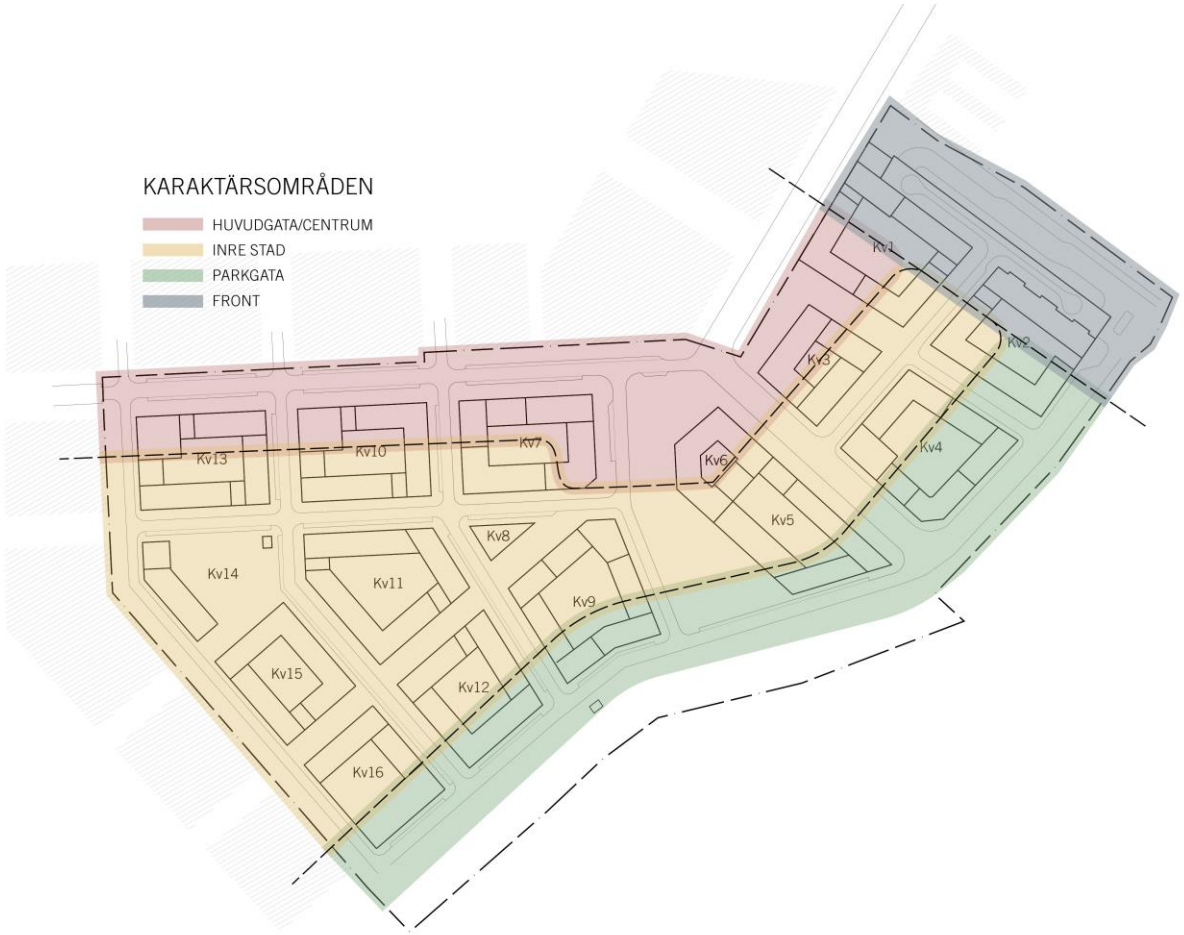


Perspektiv av Stinstorget med Veddestavägen i ryggen. Kvarter 5 ligger till vänster i bild.
Illustration: Sweco

Veddesta I. Kvalitetsprogram för att säkra gestaltningen.

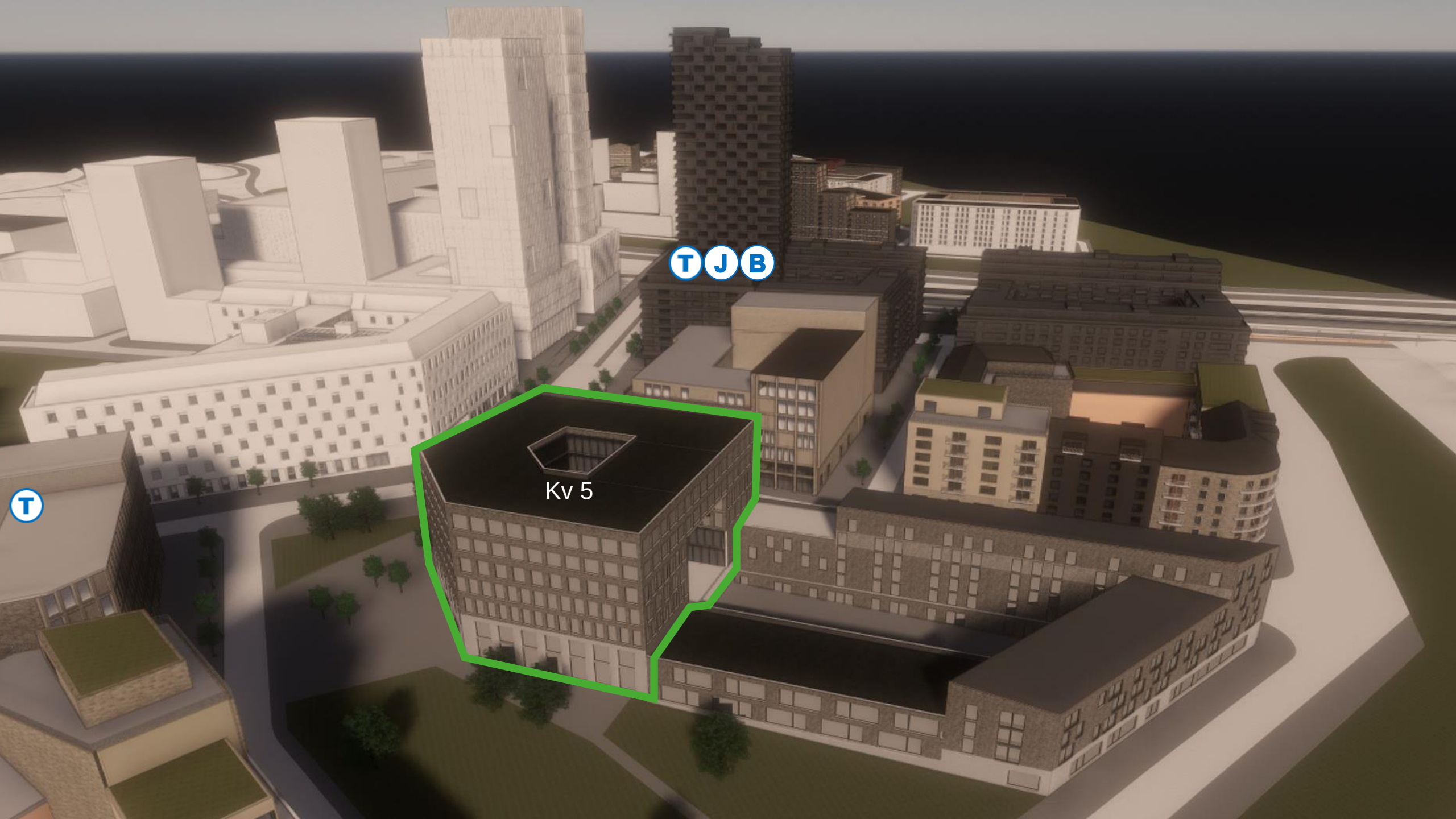
Veddesta I omfattas av ett kvalitetsprogram. Mer detaljerad beskrivning för vad kvalitetsprogrammet bestämmer för kvarteren ges under avsnittet för respektive kvarter.

Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa en hög kvalitetsnivå och en sammanhållen stadsbyggnadskaraktär för det område som detaljplanen Veddesta I omfattar. Programmet utgör en del av det kommande exploateringsavtal som träffas mellan kommunen och berörda byggaktörer och ska ligga till grund för bygglovsprövningen. Bebyggelsen delas in i fyra olika delkaraktärer med olika krav på gestaltning.



Kvarter 5.

Centralt stadskvarter granne med kollektivtrafik, torg och park.
13 000 kv BTA för kontor och/eller centrumverksamheter.

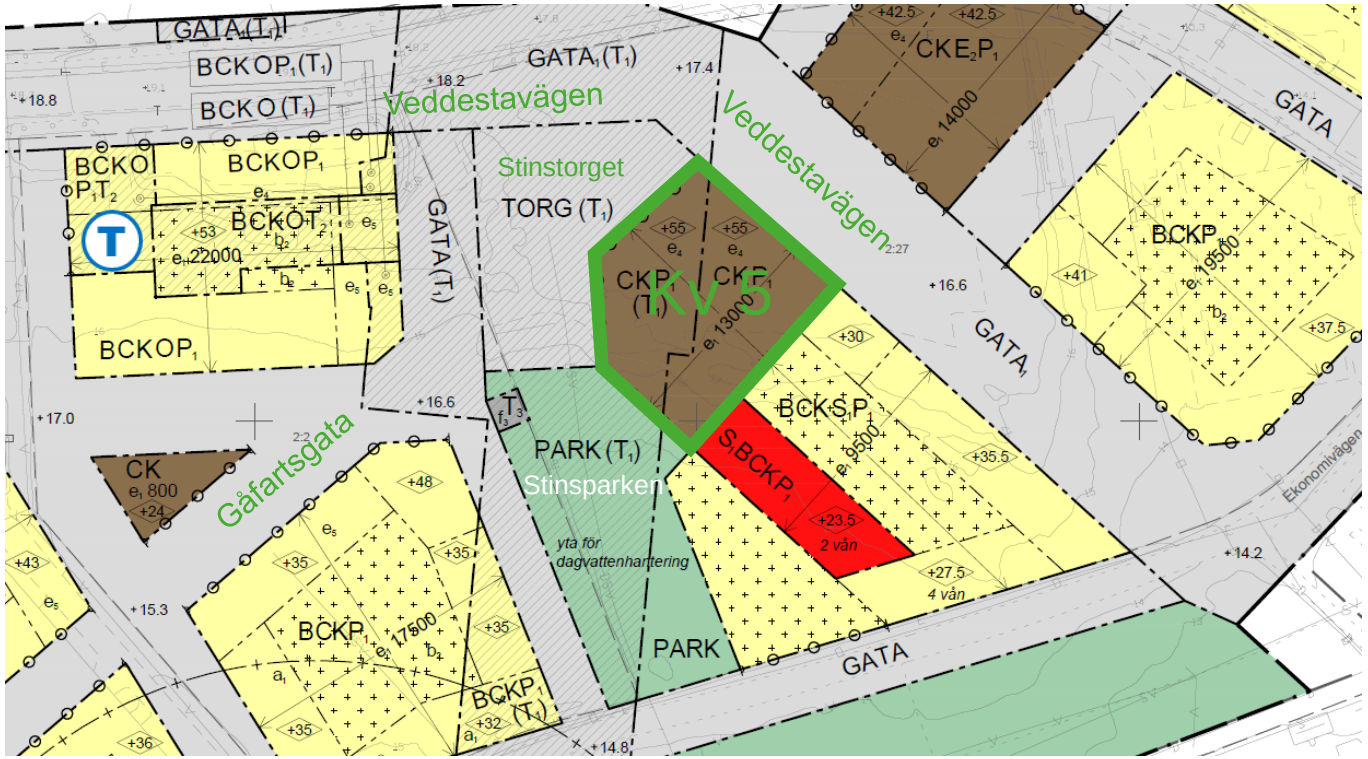

T J B
Kv 5
T

Kvarter 5. Plankartan och dess bestämmelser.

Kvarteret är strategiskt bra beläget i Veddesta i läget där Veddestavägen möter nya Veddestabron samt där Veddestas enda gångfartsgata möter Stinstorget och Stinsparken. Kvarteret har en tunnelbaneuppgång cirka 100 meter till väster och kollektivtrafiknoden i Barkarby cirka 170 meter till nordost.

Plankartan möjliggör användningarna kontor, centrum och ett parkeringsgarage. Den totala byggrätten för kvarteret är 13 000 BTA och begränsas av en byggnadshöjd som möjliggör cirka 9 våningar. Under kvarteret går tunnelbanan och därför berörs kvarteret av en schaktdjupsbestämmelse.

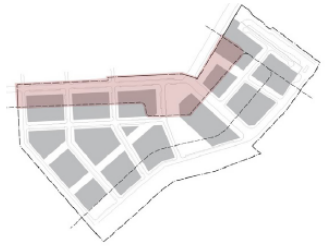
Plankartans bestämmelser säger att kvarteret måste byggas ut i kvartersgräns. Minst 50 procent av fasadlängden mot allmän plats ska utgöras av lokaler för handel. Med sitt läge intill Stinstorget lämpar sig kvarteret utmärkt för restaurangverksamhet med uteservering. Entréer ska tydligt markeras i fasad och sockelvåningen ska ha annat material, alternativt annan struktur än ovanliggande fasad.



Kvarter 5. Kvalitetsprogrammet sätter ramen för gestaltningen.

Kvarter 5 är inom två zoner i kvalitetsprogrammet som har olika krav på gestaltning. Kvarteret ska minst uppfylla kraven som ställs i kvalitetsprogrammet.

ZON 1: HUVUDGATA/CENTRUM



Zonen sträcker sig ut med Veddestavägen, här finns krav på lokaler i alla bottenvåningar och ambitionen för arkitektur, utförande och material är det högsta. Byggnaderna kulörsätts i mättade toner i en dämpad färgskala.

Sockel
Fasaden gestaltas med sockelvåningen som huvudmotiv. Denna är till största del offentlig och utformas inbjudande med hög detaljeringsgrad. Sockelvåningsmotivet är minst 2-vånigt och artikuleras i gestaltningen. Material i sockelvåningsfasad är natursten eller tegel, vilka även kan utgöra fasadmaterial.

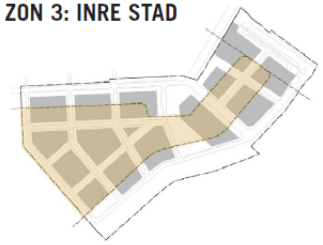
Lokaler
Stora glaspartier till lokaler görs utan, eller med enbart låg, bröstning, och utförs i stål, ev träbeklädda, detsamma gäller för portar och entréer.

Fasad - Kropp
Fasader ovan sockelvåning kan utöver natursten och tegel även vara i puts, keramik eller terrazzo (slipad o polerad betong). Eventuella elementskarvar skall vara oläsbara och helt integrerade i gestaltningen. Fönster görs i generös storlek och rektangulära (stående eller liggande). I första hand placeras fönster regelbundet rytmiskt, med få littera. Även fönsterband kan övervägas.

Balkonger
Balkonger utförs antingen utanpåliggande eller indragna, alltid integrerade i fasadgestaltningen. Räcke skall vara genomsiktligt.

Krön
Översta våningen skall markeras som krön genom indragen fasad, avvikande fönstersättning eller annan artikulering. I kapitlet om höga hus finns ytterligare gestaltningsprinciper för höga hus.

ZON 3: INRE STAD



Denna zon präglas av livfull variation och lägre skala. Fasadmaterial är puts, keramik, tegel, plåt, betong eller trä. Eventuella elementskarvar skall vara oläsbara och helt integrerade i gestaltningen. Zonen kulörsätts i ljusa nyanser utan att vara vita. Materialegna kulörer (t ex tegel och trä) kan förekomma och då väljs en dämpad färgskala.

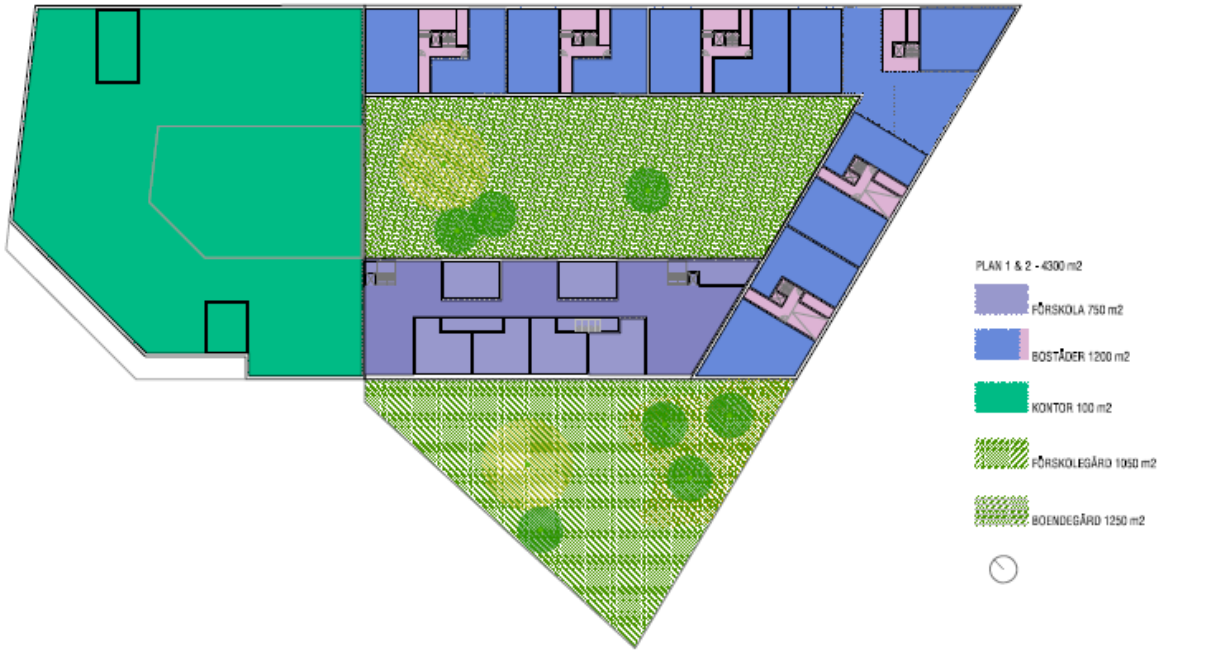
Sockel och entréer
Sockelmotivet kan utföras enklare, men entréer, glaspartier och portar är viktiga inslag i stadsbilden och utförs välstuderade och detaljerade. Fönsterproportionen är rektangulär (stående eller liggande) och även fönsterband kan övervägas.

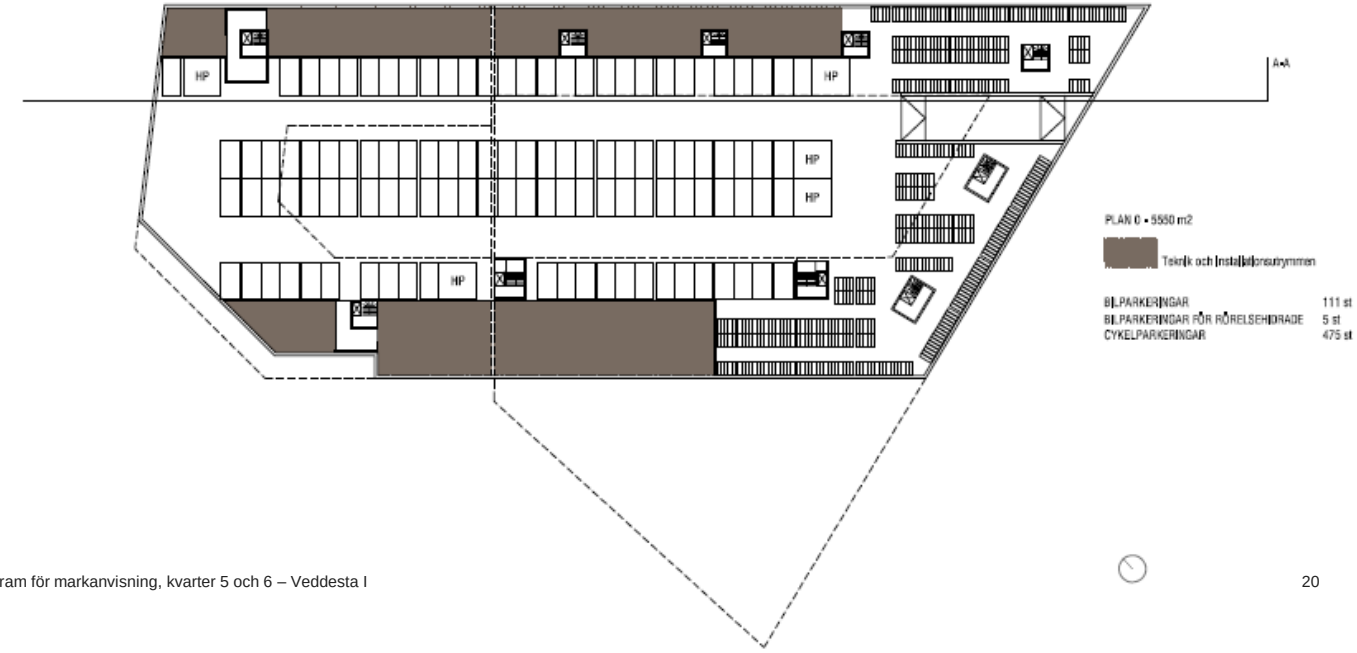
Balkonger
Balkonger utförs antingen utanpåliggande eller indragna men alltid som en integrerad del av fasadgestaltningen, med genomsiktliga räcken.

Kvarter 5. Tekniska förutsättningar.

Förutom de tekniska förutsättningar som bestäms utifrån levererad systemprojektering (pågående detaljprojektering) så kommer kvarteret behöva samordna sig med kvarter 6 och ha en gemensam garagelösning. På grund av trafiksäkerhet är en garagenedfart endast möjlig via kvarter 6. Järfälla kommun har därför gjort en övergripande studie över hur denna garagelösning skulle kunna se ut, utifrån kommunens gällande parkeringsnorm.

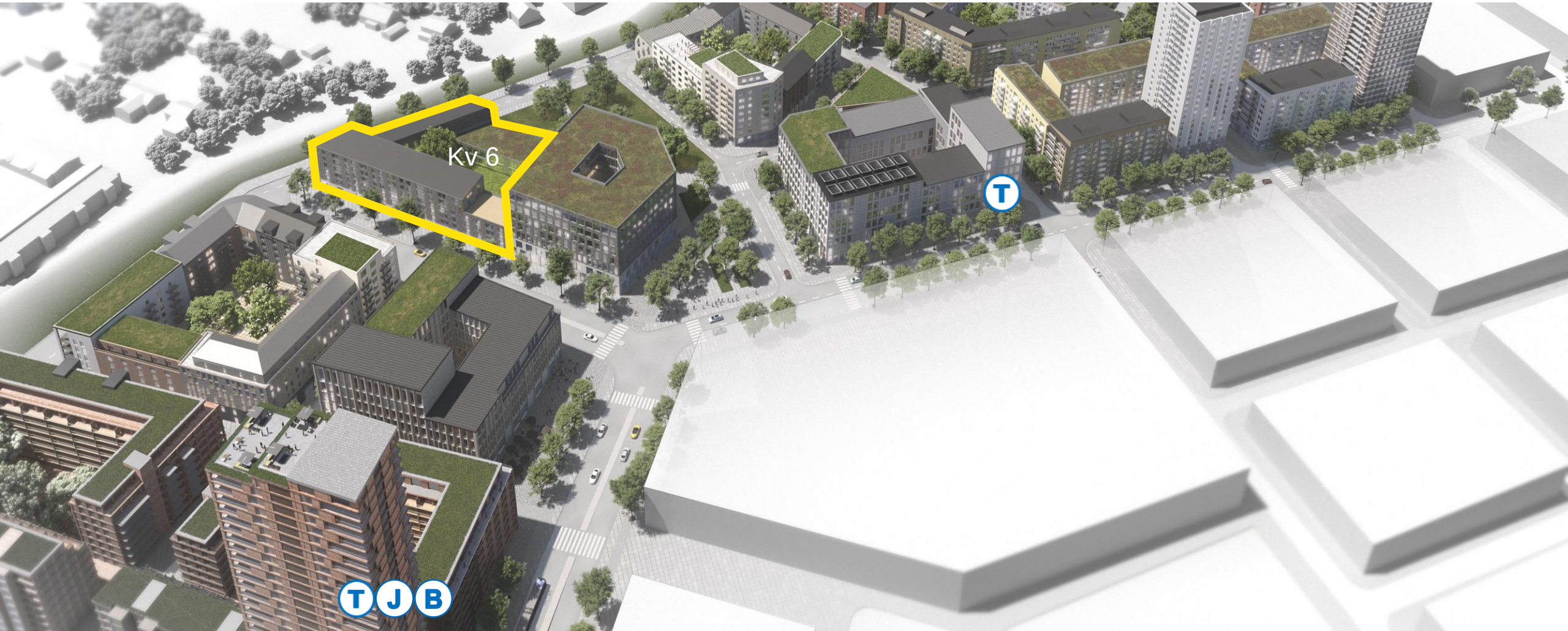
Fjärrvärme och sopsug ska dras till kvarter 5 och 6 via kvarter 5.





Kvarter 6.

Centralt stadskvarter granne med kollektivtrafik, torg och park.
9 500 kvm BTA för bostäder, förskola och lokaler för centrumverksamhet.



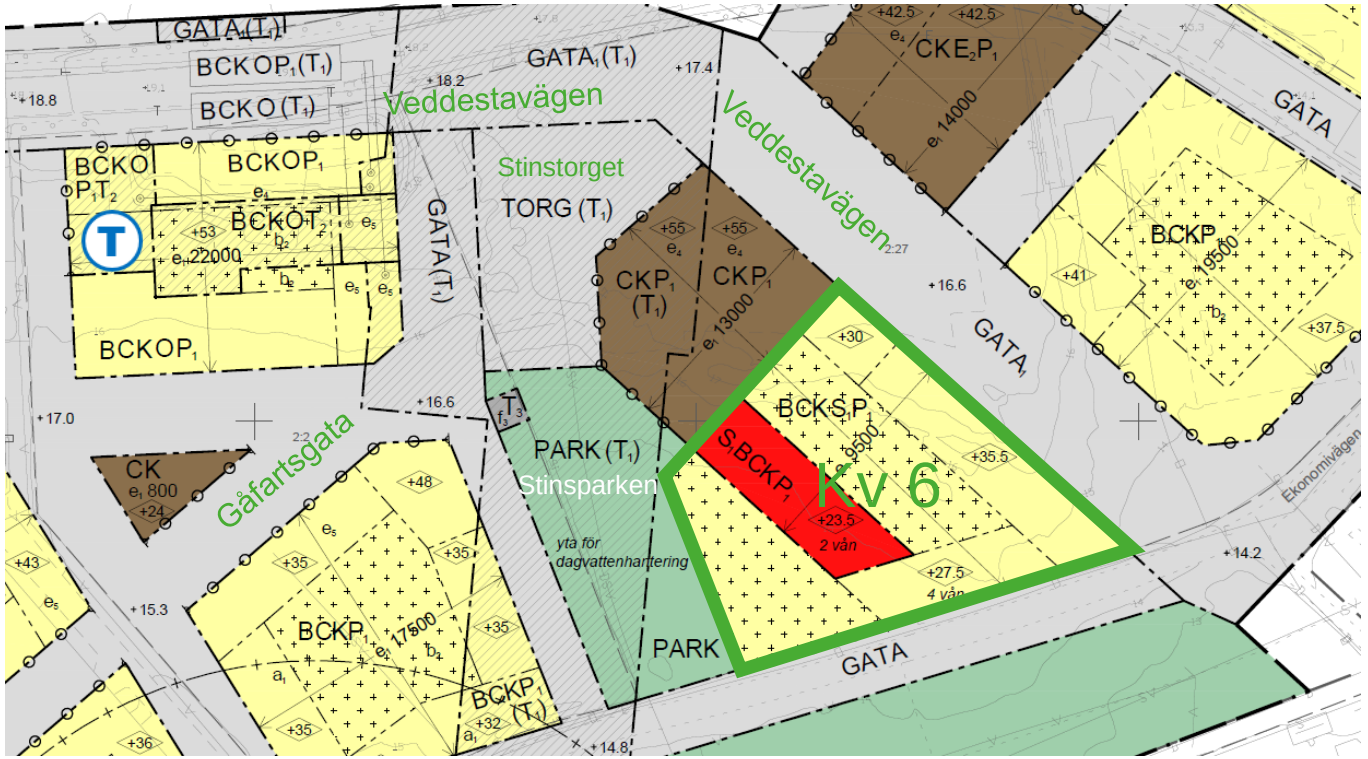
T J B
T
Kv 6

Kvarter 6. Plankartan och dess bestämmelser.

Kvarteret är strategiskt bra beläget i Veddesta intill huvudgatan Veddestavägen samt där Veddestas enda gångfartsgata möter Stinstorget och Stinsparken. Kvarteret har en tunnelbaneuppgång cirka 130 meter till väster och kollektivtrafiknoden i Barkarby cirka 170 meter till nordost.

Plankartan möjliggör användningarna bostäder, förskola, kontor, centrum och ett parkeringsgarage. Den totala byggrätten för kvarteret är 9 500 BTA och begränsas av en byggnadshöjd som möjliggör cirka 4-6 våningar (2 våningar för förskolan). Det är ett krav i denna markanvisningstävling att kvarteret ska innehålla en förskola.

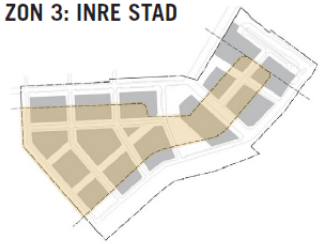
Plankartans bestämmelser säger att kvarteret måste byggas ut i kvartersgräns. Plankartan styr hur långt ut balkonger får skjuta ut samt sockelvåningens höjd. Entréer ska tydligt markeras i fasad och sockelvåningen ska ha annat material, alternativt annan struktur än ovanliggande fasad.



Kvarter 6. Kvalitetsprogrammet sätter ramen för gestaltningen.

Kvarter 6 är inom två zoner i kvalitetsprogrammet som har olika krav på gestaltning. Kvarteret ska minst uppfylla kraven som ställs i kvalitetsprogrammet.

ZON 3: INRE STAD



Denna zon präglas av livfull variation och lägre skala. Fasadmaterial är puts, keramik, tegel, plåt, betong eller trä. Eventuella elementskarvar skall vara oläsbara och helt integrerade i gestaltningen. Zonen kulörsätts i ljusa nyanser utan att vara vita. Materialegna kulörer (t ex tegel och trä) kan förekomma och då väljs en dämpad färgskala.

Sockel och entréer

Sockelmotivet kan utföras enklare, men entréer, glaspartier och portar är viktiga inslag i stadsbilden och utförs välstuderade och detaljerade. Fönsterproportionen är rektangulär (stående eller liggande) och även fönsterband kan övervägas.

Balkonger

Balkonger utförs antingen utanpåliggande eller indragna men alltid som en integrerad del av fasadgestaltningen, med genomsiktliga räcken.

ZON 4: PARKFRONT

Uteplatser mot gångbana i Köpenhamn.

Veddestas sydöstra stadsfront har en något lägre skala och vetter mot den gröna parkzonen mot Barkarby villastad. Bebyggelsen karaktäriseras av en öppen fasadgestaltning med större fönster, glaspartier och balkonger. I alla delar är detaljer och byggkomponenter omsorgsfullt utformade. Zonen kulörsätts i mättade nyanser och materialegna kulörer, tegel och trä kan förekomma.

Sockel, entréer och uteplatser

Sockelvåningens fasad formges för att skapa ett attraktivt möte med parkgatan, t ex genom små uteplatser eller växtlighet. Entréer, glaspartier och portar är viktiga inslag i stadsbilden och utförs välstuderade och detaljerade.

Fasad - material och fönstersättning

Fasadmaterial är puts, keramik, tegel, plåt, betong eller trä. Eventuella elementskarvar skall vara oläsbara och helt integrerade i gestaltningen. Fönsterproportionen är rektangulär (stående eller liggande) och även fönsterband kan övervägas.

Balkonger

Balkonger utföras antingen utanpåliggande eller indragna, integrerade i fasadgestaltningen, med genomsiktliga räcken.

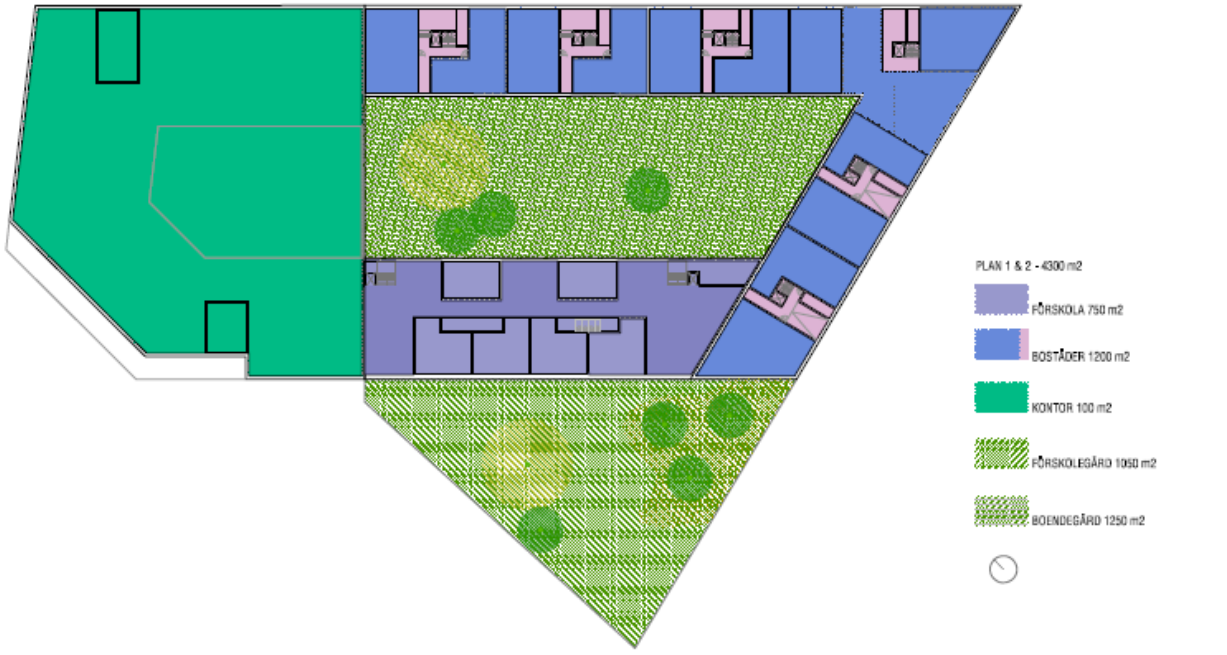
Portik

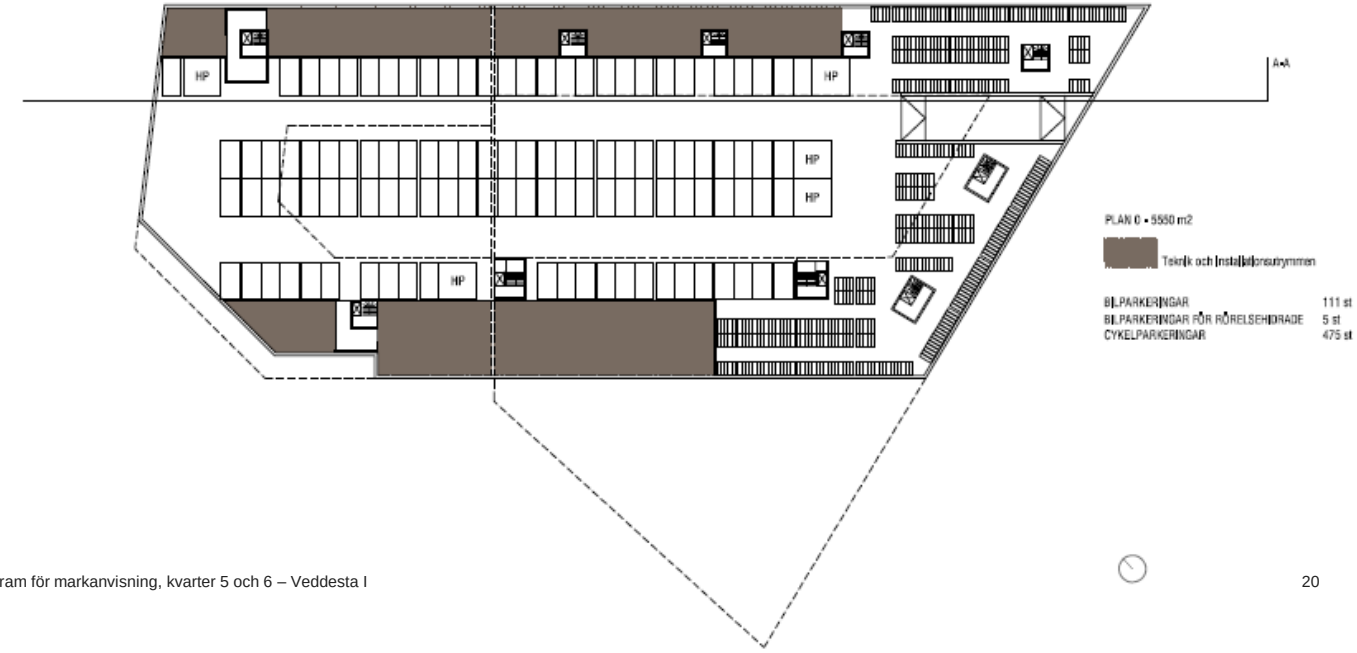
Vid eventuella öppningar i kvarter/portiker ska avgränsande mur och/eller räcke samgestaltas med byggnaden och skapa en tydlig gräns mellan privat och offentligt.

Kvarter 6. Tekniska förutsättningar.

Förutom de tekniska förutsättningar som bestäms utifrån levererad systemprojektering (pågående detaljprojektering) så kommer kvarteret behöva samordna sig med kvarter 5 och ha en gemensam garagelösning. På grund av trafiksäkerhet är en garagenedfart endast möjlig via kvarter 6. Järfälla kommun har därför gjort en övergripande studie över hur denna garagelösning skulle kunna se ut, utifrån kommunens gällande parkeringsnorm.

Fjärrvärme och sopsug ska dras till kvarter 6 via kvarter 5.





Tävlingsförutsättningar.

Grundkriterier för medverkan.

För att tävlingsbidraget ska vara giltigt ska exploatören uppfylla kriterierna nedan vid tidpunkten för inlämnandet. Deltagande exploatör vars tävlingsförslag inte uppfyller dessa kriterier kommer att kunna diskvalificeras. Kommunen kan dock väga in kompletterande skäl ända fram till att markanvisningsavtal tecknas.

1. Anbudsblankett ska vara fullständigt ifylld.
2. Anbudet ska innehålla fullständiga uppgifter/material. Se vidare under rubrik ”Redovisningsmaterial”, sid 32-33.
3. Anbudet ska vara utformat på svenska. Även det fortsatta arbetet mellan kommunen och exploatören ska ske på svenska.
4. Ledande befattningshavare hos exploatören får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
5. Exploatören ska kunna visa att den i sig själv eller genom moderbolag, borgenär, samarbetspartner eller liknande, har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet. Se sid 33
6. Kommunens tidigare erfarenheter av exploatören kan komma att vägas in i bedömningen.

Tävlingsförutsättningar.

Markanvisningstävlingen omfattar två kvarter. Anbudslämnare kan lämna anbud på ett av kvarteren eller på båda. Vid anbud på båda kvarteren ska separata anbud lämnas in för respektive kvarter. Anbuden kommer att bedömas utifrån pris, gestaltning/innehåll och genomförande.

Fasta förutsättningar

Anbudet ska uppfylla:

- Kraven som ställs gällande minimipris.
- Detaljplanen med tillhörande handlingar måste följas (plankarta, planbeskrivning, kvalitetsprogram och så vidare).
- Kvarteren ska följa kommunens framtagna projekteringar.
- Kvarter 6 ska innehålla bostäder och en förskola. Utrymmet för förskolan ska om kommunen begär det säljas till kommunen till marknadsmässigt pris.
- Kvarter 6 ska ha upplåtelseformen bostadsrätter och/eller äganderätter för bostäderna.
- Kvarteren måste uppfylla kommunens parkeringsnorm och bygga ett gemensamt parkeringsgarage.
- Kvarteren måste följa kommunens riktlinjer och dokument gällande dagvattenhantering, grönytefaktor och avfallshantering.

Poängfördelning

Markanvisningstävlingen avgörs utifrån tre parametrar. Pris, gestaltning/innehåll samt genomförande. Poängfördelningen är enligt följande:

- **Pris**: maximalt 5 poäng.
- **Gestaltning/Innehåll**: maximalt 10 poäng.
- **Genomförande**: maximalt 1 poäng.

Totalt: maximalt 16 poäng.

Tävlingsförutsättningar.

Prisnivå

Följande minimimarkpriser gäller i markanvisningstävlingen:

- Bostadsrätt/äganderätt flerbostadshus 7 500 kr/kvm ljus BTA
- Lokaler för centrumverksamhet 2 000 kr/kvm ljus BTA
- Kontor 2 250 kr/kvm ljus BTA
- Förskola 2 000 kr/kvm ljus BTA

Anbuden måste uppnå ett minsta totalpris om 29 miljoner kronor för kvarter 5 och 56 miljoner kronor för kvarter 6. Minimipriset avser prisläge 2021-01-01 och ska inte indexregleras under markanvisningsavtalets giltighet, det vill säga ett år från tecknande av markanvisningsavtalet. Vid en eventuell förlängning av markanvisningsavtalet ska parterna uppta nya förhandlingar om pris för kvartersmarken om det genomsnittliga priset på bostadsrätter i Järfälla förändras mer än 10 procent enligt Mäklarstatistik.

Inga gatukostnader eller plankostnader debiteras exploatören enligt denna detaljplan.

Anbuden ska redovisa en sammanställning av kr/kvm BTA samt totalpriset för kvarteret anbudet gäller.

Poängfördelning pris

De tre anbuden med högst totalpris för respektive kvarter ges poäng. Fördelningen av poäng är enligt följande:

1. Högst totalpris: 5 poäng
2. Näst högst totalpris: 3 poäng
3. Tredje högst totalpris: 1 poäng

Skulle två eller flera anbud hamna på samma totalprisnivå så avgörs poängfördelningen på följande vis:

1. Det anbudet som har högst poäng gällande gestaltning/innehåll.
2. Det anbudet som har högst poäng gällande genomförande.
3. Det anbudet som har erbjudit högst pris per kvm BTA för bostadsrätt/äganderätt: gäller anbud för kvarter 6.
   Det anbudet som har erbjudit högst pris per kvm BTA för kontor: gäller anbud för kvarter 5.

Maximalt antal poäng för respektive kvarter: **5 poäng**

Tävlingsförutsättningar. Gestaltning och innehåll.

Poängfördelning gestaltning och innehåll

Kvalitetsprogrammet ska följas. Kvalitetsprogrammet redovisar referensbilder, exempelvis på tvåvåningsmotiv, takkrön, fasadmaterial med mera. Om anbudet innehåller följande så erhålls ett poäng per uppnått kriterier:

- Innovativt och unikt koncept för kvarteret: **från 1 till 5 poäng**
- Höga sockelvåningar i tvåvåningsmotiv: **1 poäng**
- Robusta material på sockelvåning i exempelvis natursten, tegel, trä, glas, metall: **1 poäng**
- Fasadmaterial i natursten, tegel, trä, glas eller metall: **1 poäng**
- Tydligt markerat takkrön: **1 poäng**
- Exklusiva lokaler mot Stinstorget från kv 5 (gäller kvarter 5): **1 poäng**
- Arbeta med burspråk och indragna balkonger mot allmän plats (gäller kvarter kv 6): **1 poäng**

Maximalt antal poäng för respektive kvarter: **10 poäng**

Med sitt centrala läge i Veddesta, intill höga gångflöden, har kvarter 5 och 6 en utmärkt möjlighet att sätta en tydlig prägel på Veddesta. Därför väger gestaltnings- och innehållsdelen tungt i markanvisningstävlingen.

Hittar exploatören idéer hur ett innovativt och unikt koncept kan tillämpas så premieras detta. Det kan handla om att kvarteret tydligt arbetar efter ett tema, där kvarterets funktioner inriktar sig mot detta tema. Exempelvis kan hyresgäster väljas efter detta koncept.

Tävlingsförutsättningar. Genomförande.

Poängfördelning genomförande

Kvarter 5 och 6 ska byggas samtidigt, intill varandra och ha en gemensam garagelösning. Därför är det poänggivande om anbudsgivaren har erfarenhet av att genomföra projekt om minst 7 500 kvm BTA gemensamt med annan byggherre.

Maximalt antal poäng för respektive kvarter: **1 poäng**

Stora torget i Barkarbystaden med kvarteret Paraden i bakgrunden.

Redovisningsmaterial. Gestaltning/innehåll.

För att kommunen ska kunna bedöma anbuden likvärdigt ska följande material lämnas in. Punkt 1-4 nedan får omfatta maximalt 30 sidor.

1. Anbudet ska tydligt redovisa hur anbudet förhåller sig till poänggivande krav utifrån gestaltning/innehåll. Tänkt gestaltning för kvarteret ska redovisas enligt nedan:
    - Beskrivning i text (max 2 A4 sidor). I texten ska framgå:
        - Koncept för innehåll och gestaltning av kvarteret.
        - Koncept för levande sockelvåning
        - Materialval.
        - Färgsättning.

2. Ritningar över tänkt bebyggelse. Ritningar ska uppfylla kvalitetsprogrammets krav. Ritningar som ska bifogas är:
    - Situationsplan i skala 1:400.
    - Elevationsritning fasad i skala 1:400.
    - Takplan i skala 1:400.
    - Sektioner i skala 1:400 inklusive gatu- och gårdsrum med angivna plushöjder, vilka ska redovisas i nord-sydlig och öst-västlig riktning.

3. Stads- och platsanalys
    - Förhållandet mellan gestaltning av kvarteret och den omkringliggande stadsmiljön.

4. Illustrationer
    - Valfritt ögonhöjdsperspektiv och valfri flygvy över kvarteret.

5. Två referensprojekt motsvarande tävlingskvarteret ska redovisas enligt nedan:
    - Max två A4 sidor per projekt inklusive bilder på bebyggelse av likartad karaktär som exploatören avser att bygga inom området. Referensprojekten ska även innehålla uppgift om
        - kvarterets innehåll
        - typ av upplåtelseform för bostäder
        - tid för färdigställande/inflyttning
        - entreprenör
        - kontaktperson.

Redovisningsmaterial. Ekonomiska förutsättningar och genomförandekraft.

Exploatören ska beskriva sina ekonomiska förutsättningar för att kunna bygga kvarteret. Beskrivningen ska göras på max två A4 sidor. Av beskrivningen ska framgå:

1. Andra projekt som är pågående eller planerade att starta inom en nära framtid samt exploatörens totala investeringsvolym.
2. Finansiering av projektet genom fördelning i procent mellan
    - Eget kapital.
    - Lånat kapital.
    - Andra bolag (med org nr) som avser finansiera, garantera eller på annat sätt delta i projektet.
    - Annat sätt, ange hur.
3. En organisationsplan med roller för hur projektet avses bedrivas i relation till kommunen.
4. En tidplan för genomförande av projektet givet förutsättningarna för markanvisning under ”Tidplan” sid 35.
5. Tydligt redovisat totalpris för kvarteret anbudet gäller samt kr/kvm ljus BTA för respektive innehåll i kvarteret.
6. Om exploatören ska få poäng för ”genomförande” ska anbudet visa på tidigare erfarenhet om att genomföra projekt om minst 7 500 kvm BTA gemensamt med annan byggherre (referensprojekt samt kort beskrivning om hur samverkan gått till).

Exploatören ska också lämna:

1. En likviditetsrating, till exempel UC-utdrag, som inte är äldre än två månader.
2. Registreringsbevis för det anbudslämnande bolaget samt hela ägarkedjan/koncernen till slutlig ägare, som inte är äldre än tre månader.
3. Undertecknade personers fullmakt att företräda exploatören vid anbudsinlämning och avtalstecknande (om det inte framgår i registreringsbeviset).
4. Preliminär årsredovisning för 2020 samt kvartalsbokslut per 210331 eller tertialbokslut per 210430 för finansierande bolag.
5. Kommunen kan komma att efterfråga kompletterande material för bedömning av bolaget finansiella status under utvärderingen.

Bedömning.

Bedömningsgrupp

Anbuden utvärderas av en grupp sammansatt av projektledare exploatering, biträdande projektledare exploatering, planarkitekt, bygglovshandläggare, miljöplanerare, näringslivsutvecklare och stadsarkitekt. Anbudsgivare kommer att få besked under vecka 38.

Tävlingsvinst

Vinnare kommer utses baserat på en kvalitativ bedömning efter ett antal bedömningskriterier, se sid 28. Vinnande exploatör får möjlighet att teckna markanvisningsavtal med kommunen.

Vinnande anbud

- Kommunen har rätt att använda vinnande bidrags ritningar, illustrationer och övrigt material för marknadsföring och kommunikation kring området.
- Vinnande anbud kommer att efterfrågas i form av 3D-modell för att användas i kommunens 3D-modell över Barkarbystaden. Ingen ersättning för detta utgår från kommunen.
- Exploatören ska ange vilken upphovsperson som ska användas av kommunen vid användandet av materialet.

Goda tvåor

Järfälla kommun anvisar kommunägd mark genom både markanvisningstävlingar och direktanvisningar. Direktanvisning kan användas då det finns särskilda motiv, till exempel när ett bebyggelseförslag tillför speciella kvaliteter till stadsbyggandet. Deltagande i denna markanvisning kan leda till att exploatör, även om denne inte utses som vinnare i denna tävling, kan komma ifråga för diskussion om direktanvisning för ett annat kvarter.

Formalia.

Anbudshandlingar

Anbudshandlingar ska bestå av:

1. Fullständigt ifylld och signerad anbudsblankett, bilaga 2.
2. Dokument som visar att exploatören uppfyller grundkriterierna, sid 27.
3. Redovisning av gestaltning/innehåll enligt handlingar under ”Redovisningsmaterial”.
4. Redovisning av ekonomiska förutsättningar och genomförandekraft och handlingar under ”Redovisningsmaterial”.

Frågor, välkommen att kontakta

Josefine Idbrant, josefine.idbrant.k@jarfalla.se
Dino Alijagic, dino.alijagic@jarfalla.se
Simon Isaksson, simon.isaksson.k@jarfalla.se

Samtliga svar kommer att redovisas på kommunens hemsida www.jarfalla.se/markanvisning. Svarstid på upp till en vecka kan förekomma. Sista datum för frågor är 13 augusti 2021 kl 15.00.

Inlämning av handlingar

Tävlingshandlingar lämnas i pappersformat samt i pdf-format (max 30 MB per fil och max 100 MB totalt) på ett USB i ett förseglat kuvert till Järfälla kommun. Tänk på storleken på filen. Märk kuvertet med namn på valt kvarter enligt nedan:

Järfälla kommun
Dino Alijagic kv 5 alt kv 6
177 80 Järfälla

- Vid försändelse via post ska kuvertet vara poststämplat senast **2021-08-27**
- Vid inlämning i receptionen i Järfälla kommunhus Vasaplatsen 11 ska kuvertet var ankomststämplat senast **2021-08-31 kl 15.00.** Om receptionen är stängd så finns det ett postfack i anslutning till entrén där anbudet kan lämnas.

Publicering av vinnare

Angiven kontaktperson i vinnande tävlingsbidrag kontaktas. Därefter presenteras vinnaren på Järfälla kommuns webbplats.

Tidplan.

Markanvisningstävling	3 maj – 31 augusti
Utvärdering Järfälla kommun	1 – 21 september
Undertecknande av markanvisningsavtal inklusive möten	22 september – 19 oktober
Marköverlåtelseavtal	Q1 2023, preliminärt
Byggstart	Q1 2023, preliminärt
Första inflyttning	Q3-Q4 2024, preliminärt

Mötestider

Exploatör som lämnar in anbud ska vara tillgänglig för möten med kommunen under perioden 1 september – 19 oktober 2021.

Underlag.

Handlingar som bifogas tävlingsunderlaget:

1. Program för markanvisningstävling
2. Anbudsblankett Veddesta I kvarter 5 respektive kvarter 6
3. Plankarta i dwg
4. Kvalitetsprogram Veddesta I
5. Utkast till markanvisningsavtal för kvarter 5 respektive kvarter 6
6. Gränsdragningslista och typritningar sopsugsanläggning
7. Projekteringsunderlag - systemhandling
8. Förutsättningar och restriktioner vid genomförande för byggherrar i Veddesta I
9. Grönytefaktor
10. Upplåtelseavtal linspänd belysning

Övriga styrande dokument, se kommunens hemsida

(Länkar se sid 37)

1. Detaljplan för Veddesta I
   a. Plankarta
   b. Planbeskrivning
   c. Utredningar från detaljplaneskedet
2. Parkeringsnorm för Järfälla kommun
3. Riktlinjer för dagvattenhantering
4. Riktlinjer för länshållningsvatten
5. Riktlinjer för avfallshantering

Länkar.

Detaljplanehandlingar

https://www.jarfalla.se/byggaochbo/stadsutvecklingochdetaljplaner/pagaendeplanarbeten/veddestai.4.57e8848616b38553df7a2fef.html

Parkeringsnorm

https://www.jarfalla.se/download/18.26512b3f15aa4b340a53657b/1488960929865/Parkeringsnorm%20f%C3%B6r%20J%C3%A4rf%C3%A4lla.pdf

Riktlinjer för dagvattenhantering

https://www.jarfalla.se/download/18.587b8e0515c91377501f1ca9/1497465153348/Riktlinjer%20f%C3%B6r%20dagvattenhantering,%20J%C3%A4rf%C3%A4lla,%202016-12-12.pdf

Riktlinjer för länsvattenhållning

https://www.jarfalla.se/download/18.d06a27415b1f38a6e3530ca/1570022277810/riktlinjer-for-lanshallningsvatten-beslutade-2017-03-23.pdf

Riktlinjer för avfallshantering

https://www.jarfalla.se/byggaochbo/avfallochatervinning/lamnaavfall/reglerochvillkorforavfallochatervinning.4.dcc12c315f6c519c7cc288b.html

Välkommen att delta!

Josefine Idbrant - 08 588 919 67
josefine.idbrant.k@jarfalla.se

Dino Alijagic - 08 580 287 91
dino.alijagic@jarfalla.se

Simon Isaksson - 08 588 919 38
simon.isaksson.k@jarfalla.se

BARKARBY.se

Flygvy över stadsutvecklingsprojektet i Barkarby. Vy från Veddesta mot Barkarbystaden med Säbysjön och naturreservatet i bakgrunden. Visionsbild: Tovatt Arkitekter .