

VÄLKOMMEN TILL ULLERÅKER!

Nu bjuder vi in dig till att vara med och forma det nya Uppsala.

Ulleråker är Uppsala kommuns största stadsbyggnadsutmaning någonsin. Här vill vi skapa en tät och levande stad med stark förankring i områdets unika värden, ett hållbart Ulleråker.

Utbyggnaden börjar i Ulleråkers framtida hjärta, de centrala kvarteren som ska omgärda stadsdelens centrala torg och där kollektivtrafiken ska angöra Ulleråker. Här vill vi utmana dig och dina kollegor i en tävling för att skapa de vassaste miljöerna du sett i dessa sammanhang. De mest robusta och innovativa idéerna föds i mötet med kreativa människor, så vi ser framför oss att du använder dina nätverk och vågar skapa nya!

Tävlingen kan ge en markanvisning, en exklusiv möjlighet att planera och projektera, köpa mark,

bygga och förvalta. Och att göra det tillsammans med oss och de kontakter du skapar på vägen i en gemensam samverkans- och läroprocess.

Vi har en vision för hur Ulleråker ska utvecklas till en hållbar stadsdel för att möta framtiden:

"Ulleråker är en stadsdel för hela livet. En plats med både stadens liv och naturens lugn. Mellan de två universiteten möts människor för att skapa morgondagens idéer. Här är ett hållbart liv enkelt, cykeln och kollektivtrafiken är förstahandsvalet. Ulleråker är en modern stadsdel på historisk mark".

Vi tror att du delar den visionen och att du kan fylla den med innehåll som överraskar och överträffar det mesta.

Välkommen till Ulleråker!



Kristina Mårtensson
projektchef



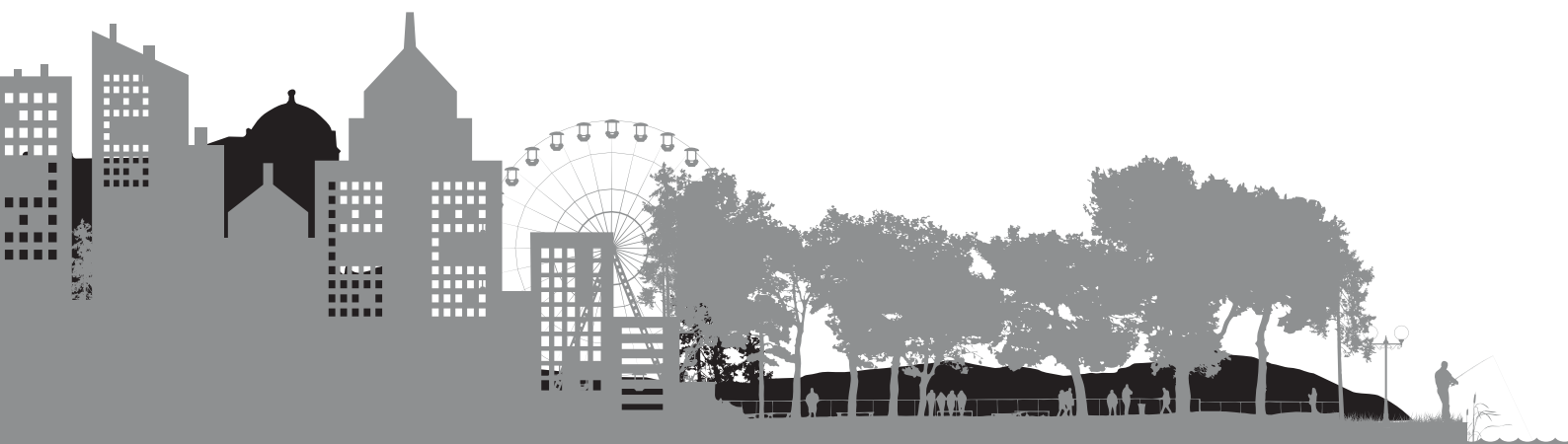
Karl Ingelstam
bitr. projektchef exploatering

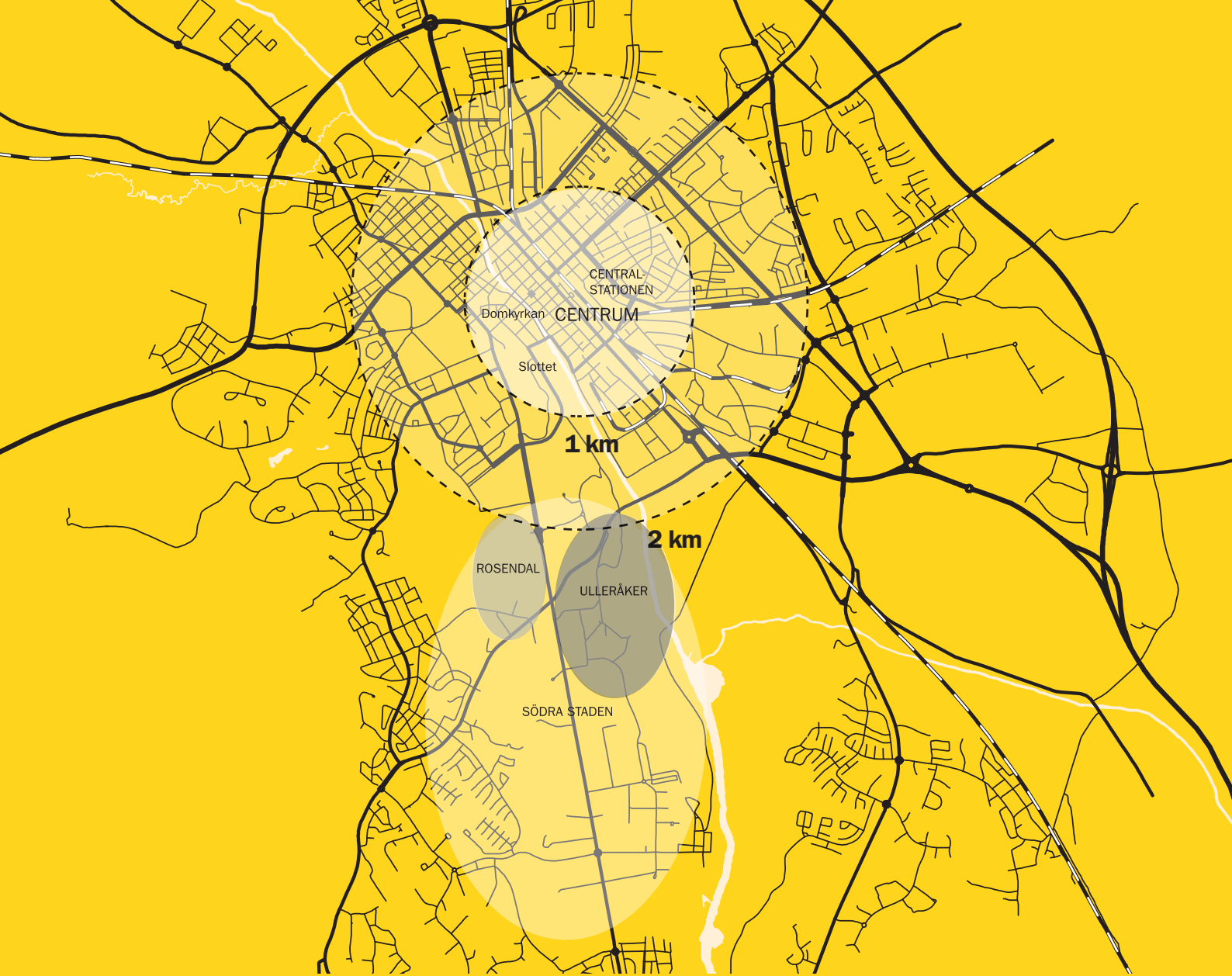


Lisa Hellberg
bitr. projektchef planering



Ulrica Ström
projektledare exploatering





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

TÄVLINGSUPPLÄGG – en sammanfattning	3
AVSNITT 1 ULLERÅKER OCH FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR TÄVLINGSOMRÅDET	
1.1 Ulleråker– en modern stadsdel på historisk mark	5
1.2 Tävlingsområdet – centrala Ulleråker.....	7
1.3 Förutsättningar för tävlingskvarteren.....	8
AVSNITT 2 PREKVALIFICERING	
2.1 Anbud – markpris och genomförandeförmåga	14
2.2 Inlämningskrav.....	15
2.3 Utvärdering av anbud.....	16
AVSNITT 3 TÄVLINGEN	
3.1 Tävlingsuppgiften – utmaningar och grundläggande krav	17
3.2 Inlämningskrav.....	25
3.3 Utvärdering av tävlingsförslag.....	26
AVSNITT 4 FORTSATT PROCESS OCH GENERELLA VILLKOR	
4.1 Fortsatt process.....	27
4.2 Övriga villkor	29
Underlag	31

TÄVLINGSUPPLÄGG

– EN SAMMANFATTNING

Tävlingsområdet består av tre kvarter i Ulleråkers nya centrumläge med bostäder och lokaler för service i en tät och blandad stadsmiljö. Upplägget för tävlingen följer Uppsala kommuns modell för markanvisning i konkurrens. Det innebär att kvaliteter och åtaganden i inlämnade tävlingsförslag avgör vilka företag som kommer att få bygga inom tävlingsområdet. Dessa kvaliteter och åtaganden ska följa projektet från idé till färdigställande.

Vilka företag som får tävla avgörs i en prekvalificering. Inför prekvalificeringen bildar ni team med flera byggherrar, arkitekter och andra konsulter som tillsammans vill planera ett av de tre tävlingskvarteren. Det ihopsatta teamet ska visa på relevant genomförandeförmåga. Teamets samlade genomförandeförmåga beskrivs i en gemensam kortfattad programförklaring för tävlingsuppgiften samt genom att visa på erfarenheter från relevanta referensprojekt. Den ekonomiska genomförandeförmågan visar ni genom att räkna fram ett gemensamt markprisanbud. **Ert anbud ska ha inkommit till kommunen senast den 3 juni.**

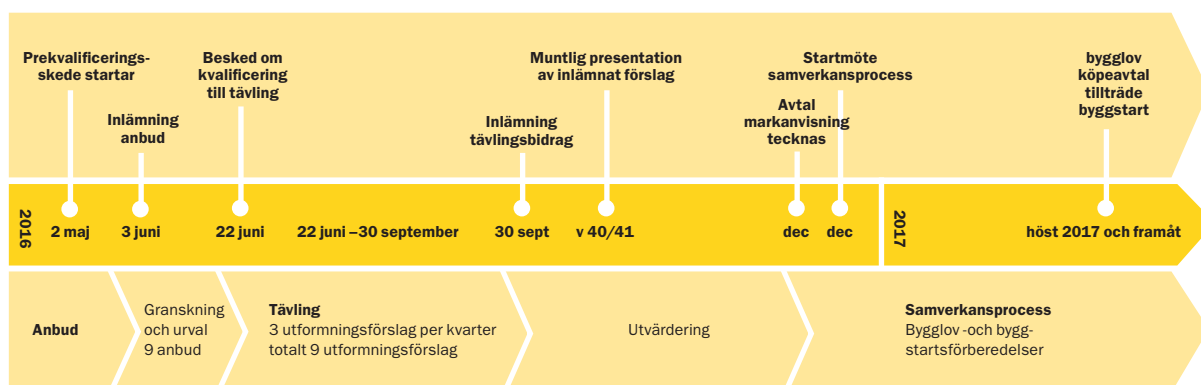
De tre högsta inkomna markprisanbudet för varje

kvarter tas ut för granskning. Efter granskningen bjuder vi in tre team per kvarter att delta i markanvisningstävlingen, sammanlagt nio tävlande team för tävlingsområdet.

I tävlingen tar ni som team dels fram ett gemensamt koncept för hela kvarteret, dels varsitt förslag för det egna byggprojektet inom ert kvarter. Tävlingen är en idé tävling som omfattar både koncept, innehåll och gestaltning. I utvärderingen av inlämnade förslag kommer bedömning av kvaliteter och målpuppfyllelse att viktas mot det angivna markprisanbud som ni lämnade in i anbudsskedet. Sammanvägningen av kvaliteter och pris ger den totalvärdering som leder fram till att vi kan utse ett vinnande byggherreteam för respektive kvarter. Resultatet av tävlingen följs upp i bygglovsprocessen där kvarterens och byggnadernas utformning regleras genom villkor i kommande köpeavtal.

För en beskrivning av hela tävlingsuppgiften och de inlämningskrav som gäller vid anbud och tävling – läs tävlingsprogrammet i sin helhet.

Vi önskar dig lycka till!





1

ULLERÅKER OCH FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR TÄVLINGSOMRÅDET

1.1 ULLERÅKER – EN MODERN STADSDEL PÅ HISTORISK MARK

Uppsala är en attraktiv stad i en region som präglas av expansion och tillväxt. Ulleråker är en stadsdel där en stor andel av denna tillväxt kommer att ske de närmsta årtiondena. Genom det stora markförvärvet i Ulleråker har kommunen skaffat sig en unik chans att ta ett helhetsgrepp om stadsutvecklingen och styra den till att präglas av hållbarhet. Läget nära centrala staden och några av Uppsalas största arbetsplatser, mellan stadens två universitet och med stora natur- och rekreationsområdet runt knuten innebär unika förutsättningar för en sådan utveckling.

Som grund för utvecklingen av Ulleråker finns en vision. Ulleråker ska bli en modern stadsdel på historisk mark. Här ska ca 7 000 bostäder byggas bredvid verksamheter, service, gator, torg och parker. Med starka kopplingar till omgivande stad och natur utvecklas Ulleråker som en integrerad del av Uppsala. I Ulleråker ska det vara enkelt att träffas och umgås, uträtta ärenden, lämna och hämta barn på förskolan och vardagshandla. Gående och cyklister kommer, tillsammans med kollektivtrafiken, att prioriteras. I Ulleråker kommer det finnas goda möjligheter att

utveckla innovativa mötesplatser och testbäddar som blir språngbräddor för ny kunskap och hållbara nya idéer. Inte minst för att säkerställa en hållbar vattenmiljö där Ulleråker ska bana väg för nya angreppssätt och helhetstänk.

Utvecklingen av Ulleråker ställer höga krav på såväl kommunen som de byggherrar, arkitekter, ingenjörer m.fl. som kommer att bli involverade. De största utmaningarna ligger i att utveckla en levande stadsdel som samtidigt hanterar områdets höga natur- och kulturvärden och säkerställer en långsiktigt god vattenkvalitet i den dricksvattentäkt som ligger i Uppsalaåsen under Ulleråker och i Fyrisån.

För att uppnå visionen arbetar vi inom ramen för tre fokusområden;

- God stadsmiljö
- Hållbara vardagsresor
- Hållbar vattenmiljö

Fokusområdena ska löpa som en röd tråd genom projektets alla skeden och ligga till grund för ett kontinuerligt mål- och uppföljningsarbete. Du kommer att lära dig mer om dessa fokusområden när du läser vidare om tävlingsuppgiften.



DAG HAMMARSKJÖLDS VÄG

KUNGSÅNGSLEDEN

FYRISÅN

LINDPARKEN

NORRA
KVARTERET

SYDVÄSTRA
KVARTERET

ÖSTRA
KVARTERET

1.2 TÄVLINGSOMRÅDET – CENTRALA ULLERÅKER

De tre kvarter som omfattas av tävlingen utgör tillsammans bärande delar av Ulleråkers framtida stadsdelscentrum. Här satsar vi på att tidigt i områdets utveckling etablera en levande mötesplats som blir tyngdpunkt för områdets handel och service. Här förläggs stadsdelens nya centrala torg, med ett av kollektivtrafikens viktigaste hållplatslägen och med plats för torghandel, uteserveringar, generösa sittplatser, vatten och lek.

Det centrala torget kopplar till ett litet parktorg i norr och ett aktivitetstorg för spontanidrott och häng i söder. Kring stråket och aktivitetstorget samlas de nya skolor och förskolor, den idrottshall och de viktiga park- och aktivitetsytor som planeras i områdets södra delar.

Vatten ska vara ett naturligt inslag i stadsdelens viktigaste offentliga rum för att utgöra ett signum för stadsdelen. Tävlingsområdets unika kvaliteter som

offentlig mötesplats ska nyttjas för att belysa vattnets värde och vikten av hänsyn. Vattnet ska synliggöras och nyttjas som en resurs för stadsrummen.

Ulleråkers stadsdelscentrum ska också vara en självklar nod för ett hållbart vardagsresande. Förutom kollektivtrafiken återfinns här ett mobilitetscentrum där olika tjänster såsom bilpooler och cykelpooler erbjuds tillsammans med en samlad parkeringsanläggning för bil. Torget är väl sammankopplat med områdets cykelvägnät och kommer att erbjuda cykel-parkeringar för de som vill stanna till i centrum eller byta till kollektivtrafiken.

De tre centrala kvarteren omfattas av en detaljplan, vars samrådshandling finns tillgänglig som underlag inför tävlingens start i juni. Planbeskrivningen kommer att omfatta mer detaljerad information om platsens möjligheter och utmaningar.

1.3 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR TÄVLINGSKVARTEREN

Sydvästra kvarteret

Sammanhang

Kvarteret ligger mellan Dag Hammarskjölds väg och Ulleråkers nya urbana stråk, i direkt anslutning till det centrala torget med ett av kollektivtrafikens viktigaste hållplatslägen. Kvarteret nås från den lokal-gata som ligger innanför en luftig grön parkremsa längs Dag Hammarskjölds väg. I norr nås kvarteret från en lokalgata där bilar rör sig på gång- och cykeltrafikens villkor, i öster från det urbana stråket och i söder från Ulleråkersvägen som är stadsdelens primärgata. Kvarteret ligger intill en av stadsdelens huvudinfarter från Dag Hammarskjölds väg vilket ger kvarteret ett annonsläge.

Innehåll

Kvarteret ska inrymma lokaler för centrumändamål. Här ska en tidig etablering av dagligvaruhandel och livsmedel möjliggöras. Genomförd handelsutredning anger en potential för en tidig etablering av en mindre dagligvaruhandel som kan utökas i takt med att befolkningsunderlaget i stadsdelen växer. Kvarteret ska innehålla minst cirka 4 000 kvadratmeter bruttoarea lokaler för centrumändamål i kvarterets bottenvåning. Ytterligare lokaler för handel, service och företagande kommer att möjliggöras för att möta förändrade behov över tid. Därmed finns utrymme för både en dagligvaruhandel med lokaler att växa i, men även ytor för andra servicefunktioner som har nytta av att ligga intill en livsmedelsbutik. Den övervägande delen av lokalerna för centrumändamål förväntas få en samlad professionell förvaltare. Kvarterets läge som del av stadsdelens centrum ställer krav på en professionell förvaltning av lokalerna för centrumändamål samt en långsiktig, men även flexibel plan för inhyrning för att möta förändringar i efterfrågan och behov över tid.

Det kommer att vara möjligt att organisera merparten av de lokaler som ryms i kvarteret genom bildandet av tredimensionella fastigheter.



Utöver detta förväntas kvarteret kunna rymma cirka 200 bostäder varav hälften ska upplåtas med hyresrätt för långsiktig förvaltning och den andra hälften säljas med bostadsrätt eller äganderätt. Bostäderna i kvarteret ska fördelas på minst två byggherrar. Enskilda byggprojekt för bostäder får vara mellan 40 och 150 lägenheter per byggherre.

Kvarteret ska också inrymma en parkeringsanläggning inom egen fastighet med utrymme för ett mobilitetscentrum som erbjuder fler funktioner än parkering för privatbilar, exempelvis bilpoolsplatser, elbilsplatser och cykelpool med tillhörande cykelservice. Parkeringsanläggningen ska ha plats för minst 600 bilplatser vilket motsvarar cirka 20 000 kvadratmeter bruttoarea. Parkeringsanläggningen ska vara underbyggd med ett parkeringsgarage och gå att anlägga som en fristående konstruktion. Parkeringsfastigheten förutsätts inte ingå i en tredimensionell fastighet.*

Parkeringsanläggningen ska kunna innehålla en

* Uppsala parkerings AB

Det blivande utrymmet för parkeringsanläggningen är genom ett optionsavtal anvisat till Uppsala parkerings AB som är Uppsala kommuns parkeringsbolag och kommer att säljas direkt till parkeringsbolaget. Detta gäller dock inte de garagedelar som byggs under angränsande fastighet i kvarteret. Parkeringsanläggningen ska utformas med mått enligt SIS standard 05 01 50. Parkeringsbolaget har tagit fram riktlinjer för planering av parkeringsanläggning i Ulleråker, se underlag på www.uppsala.se/ulleraker. Parkeringsbolaget kommer i samband med tävlingens utvärdering att bjudas in att lämna sina synpunkter på inlämnade förslag. Eventuella frågor under tävlingstiden om Uppsala parkerings önskemål för kvarteret ställs skriftligen via tävlingens fråga-svar-funktion. De tävlande förutsätts inte ha någon kontakt med parkeringsbolaget under tävlingen eller utvärderingen.

viss andel centrumlokaler i bottenvåningen och den huvudsakliga angöringen med bil för besökande samt lastning och lossning till lokalerna i hela kvarteret.

I tävlingsuppgiften ingår att lämna förslag på hur kvarteret lämpligast disponeras för att ge bästa tänkbara förutsättningar för såväl centrumlokaler, parkeringsanläggning som bostadsmiljöer.

Vatten

I det sydvästra kvarteret, vilket ligger i skyddat område, zon 1 se avsnitt 3, innebär områdets skyddande lerlager att dagvatten från området kan och ska omhändertas enligt kommunens principer för LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Det betyder att allt vatten, även det smutsiga, ska fördröjas och renas inom kvarteret innan det leds vidare till det allmänna ledningsnätet och nedströms placerade dammar.

Potentiellt miljöfarliga material och ämnen som kan påverka grundvattnet negativt ska undvikas. Eventuella specifika fördröjnings- och reningskrav för det sydvästra kvarteret preciseras inför tävlingsstart.

Genomförande

Hela kvarteret ska underbyggas med garage för bil på sådant sätt att det går att köra med bil mellan garageplanets olika fastigheter. En sömlös garagelösning möjliggör samnyttjande av hela det underjordiska våningsplanet. De garagedelar som placeras under bostäderna ska inte reserveras för de som bor eller arbetar i kvarteret. Dessa ytor förutsätts istället upplåtas till en professionell parkeringsförvaltare och ingå som en samlad parkeringsresurs för området. Fastighetsägaren kan förhandla med Uppsala parkerings AB eller annan förvaltare av parkeringsanläggning kring en möjlig inhyrning av det underjordiska parkeringsgaraget. Byggherrar och förvaltare i kvarteret förutsätts samarbeta och samordna sig med Uppsala parkerings AB i både planering, genomförande och drift inom kvarteret. De bolag

som uppför bostäder och lokaler inom kvarteret förutsätts inte teckna avtal om friköp av parkering inför bygglov, förutsatt att p-normen uppfylls inom den egna fastigheten.

Skyddsrum med 120 skyddsrumspplatser** ska anordnas i markplan eller i källare i kvarteret liksom utrymme för tele- och elnätstation i enlighet med krav i detaljplanen.

Tillträde till marken i kvarteret bedöms preliminärt kunna ske tredje kvartalet 2017.

SYDVÄSTRA KVARTERETS INNEHÅLL

Bostäder: cirka 200 lägenheter varav hälften ska upplåtas med hyresrätt

Minst 2 olika byggherrar för bostäderna

Lokaler för centrumändamål: minst 4 000 m² BTA

Parkering: 600 platser i en parkeringsfastighet samt parkeringskällare under hela kvarteret

Skyddsrum i markplan eller i källare

Preliminär byggstart tredje kvartalet 2017

****Skyddsrum**

Två separata skyddsrumenheter om 120 platser ska inrymmas inom tävlingsområdet, ett i Sydvästra kvarteret och ett i Norra kvarteret. Fyra mindre enheter om 60 platser är också möjligt (två i varje kvarter). I fredstid kan skyddsrummen användas för andra funktioner såsom parkering eller förråd. Utrymmesmässigt motsvarar en skyddsrumspplats ca 1 m². Skyddsrum kan anläggas antingen ovan eller under jord och ska projekteras och byggas enligt regelverk SR 15. En särskild kravspecifikation för lokalisering, konstruktion och funktionsutformning av skyddsrum samt regler för drift och underhåll kommer att finnas bland underlagen till tävlingen på www.uppsala.se/ulleraker. Uppsala kommun anlitar en skyddsrumssakkunnig för projektet och för tävlingsutvärderingen med behörighet enligt de krav som ställs av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Östra kvarteret

Sammanhang

Kvarteret ligger i eftermiddags- och kvällssolsläge vid stadsdelens nya centrala torg och möter i öster den befintliga bebyggelsen kring Lindparken och de historiskt viktiga miljöerna. Kvarteret kan angöras från Ulleråkersvägen som omger kvarteret i söder och i öster och från de ytor som delas med gående på torget samt från lokalgatan norr om kvarteret. Områdets topografi innebär en lutning från torget i väster till Ulleråkersvägen i öster som tas om hand inom kvarteret.

Innehåll

Kvarteret ska innehålla minst cirka 1 500 kvadratmeter bruttoarea lokaler för centrumändamål i kvarterets bottenvåning. Ytterligare lokaler för handel, service och företagande kommer att möjliggöras för att möta förändrade behov över tid. Den övervägande delen av lokalerna för centrumändamål förväntas få en samlad professionell förvaltare. Kvarterets läge som del av stadsdelens centrum ställer krav på en professionell förvaltning av centrumlokalerna samt en långsiktig, men även flexibel plan för inhyrning för att möta förändringar i efterfrågan och behov över tid. Det kommer att vara möjligt att organisera merparten av de lokaler som ryms i kvarteret genom bildandet av tredimensionella fastigheter.

Den första utbyggnadsetappen i kvarterets norra del ska innehålla en förskola på fyra avdelningar om ca 800 kvadratmeter bruttoarea med tillhörande förskolgård på innergården med 20 m² friyta/barn. Ett lokalprogram för förskolelokaler kommer att finnas som underlag för tävlingen. Utöver detta förväntas kvarteret kunna rymma cirka 270 bostäder som ska säljas med bostadsrätt eller äganderätt. Bostäderna i kvarteret ska fördelas på minst tre byggherrar.

Vatten

Kvarteret ligger på Uppsalaåsens så kallade randområde, oskyddat område, zon 3 se avsnitt 3, vilket ger ett särskilt vattenfokus för kvarterets planering och drift. Byggnationerna får inte på något sätt äventyra möjligheten att även i framtiden nyttja Uppsalaåsen för dricksvatten åt stadens invånare. Infiltration av vatten från trafikytor och brandsläck-



ningsvatten får inte ske. Detta ställer krav på särskild byggnadsteknik vid grundläggning och utformning. Dagvattensystemet måste därför vara helt tätt och säkerställa att det smutsiga dagvattnet leds bort kontrollerat från området innan rening och fördröjning kan ske i nedströms placerade dammar. Potentiellt miljöfarliga material och ämnen som kan påverka grundvattnet negativt ska undvikas.

Genomförande

Ingen parkering för bil tillåts inom kvarteret. Parkeringsplatser för funktionsnedsatta förutsätts inte anordnas eller möjliggöras inom kvartersmark. Plats för dessa anordnas av kommunen längs gator intill fastigheterna.

De bolag som uppför bostäder och lokaler inom kvarteret förutsätts teckna avtal om friköp av parkering. Friköpsavgiften är fastställd till 175 000 kr (exkl. moms) per parkeringsplats och är ett bidrag till investering i parkeringsanläggning i Ulleråker. Plan- och byggnadsnämnden avgör i samband med bygglovsprövningen om lämpligt utrymme för parkering är tillgodosett i tillräcklig utsträckning.

Källare för t ex förråd och cykelparkering tillåts under huskropparna. Källare ska förses med ett aktivt brandskydd.

Tillträde till marken i den västra och norra delen av kvarteret bedöms preliminärt kunna ske tredje kvartalet 2017. Tillträde till de södra och västra delarna av kvarteret bedöms preliminärt kunna ske fjärde kvartalet 2019 efter det att äldre teknisk infrastruktur har kopplats ifrån och kulvert som genomkorsar delar av området har rivits.

ÖSTRA KVARTERETS INNEHÅLL

Bostäder: ca 270 lägenheter för bostadsrätt/
äganderätt

Minst 3 olika byggherrar för bostäderna

Förskola 4 avdelningar: cirka 800 kvm BTA
samt förskolegård cirka 1 600 kvm

Lokaler för centrumändamål: minst 1 500 m²
BTA (exkl. förskolelokaler)

Preliminär byggstart för halva kvarteret: tredje
kvartalet 2017 och för andra halvan: fjärde
kvartalet 2019

Norra kvarteret

Sammanhang

Kvarteret ligger mellan Dag Hammarskjölds väg och det parktorg som planeras som en plats längs området nya urbana stråk. Kvarteret nås från den lokalgata som ligger innanför en luftig grön parkremsa längs Dag Hammarskjölds väg. I söder och norr omges kvarteret av lokalgator och i öster möter kvarteret parktorget. Samtliga allmänna ytor runt kvarteret utformas som kombinerade ytor för gående, cyklande och angöring.

Kvarteret är beläget på ett område där det idag finns uppvuxen skog med gamla tallar. Befintliga träd ska, där det är möjligt, bevaras och integreras i kvarterets utformning.

Innehåll

Kvarteret ska innehålla cirka 1 500 kvadratmeter bruttoarea lokaler för centrumändamål i kvarterets bottenvåning. Ytterligare lokaler för handel, service och företagande kommer att möjliggöras för att möta förändrade behov över tid. Den övervägande delen av lokalerna för centrumändamål förväntas få en samlad professionell förvaltare. Kvarterets läge som del av stadsdelens centrum ställer krav på en professionell förvaltning av centrumlokalerna samt en långsiktig, men även flexibel plan för inhyrning för att möta förändringar i efterfrågan och behov över tid.

Det kommer att vara möjligt att organisera merparten av de lokaler som ryms i kvarteret genom bildandet av tredimensionella fastigheter. En lokal för en förskola om två till tre avdelningar med tillhörande förskolegård på innergården ska tillfälligt kunna lokaliseras i bottenvåningen som del av centrumlokalerna under en begränsad tid under de första åren av inflyttning.

Utöver detta förväntas kvarteret rymma cirka 240 bostäder som ska säljas med bostadsrätt eller äganderätt. Bostäderna i kvarteret ska fördelas på minst två byggherrar. Enskilda byggprojekt för bostäder får vara mellan 40 och 150 lägenheter per byggherre.

Skyddsrum med 120 skyddsrumspplatser ska anordnas i markplan eller i källare i kvarteret.** Se fotnot under Sydvästra kvarteret.



Vatten

I det norra kvarteret, vilket ligger i skyddat område, zon 1 se avsnitt 3, innebär områdets skyddande lerlager att dagvatten från området kan och ska omhändertas enligt kommunens principer för LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Det betyder att allt vatten, även det smutsiga, ska fördröjas och renas inom kvarteret innan det leds vidare till det allmänna ledningsnätet och nedströms placerade dammar. Eventuella specifika fördröjnings- och reningskrav för det norra kvarteret preciseras inför tävlingsstart. Potentiellt miljöfarliga material och ämnen som kan påverka grundvattnet negativt ska undvikas.

Genomförande

Ingen parkering för bil tillåts inom kvarteret. Parkeringsplatser för funktionsnedsatta förutsätts inte anordnas eller möjliggöras inom kvartersmark. Plats för dessa anordnas av kommunen längs gator intill fastigheterna.

De bolag som uppför bostäder och lokaler inom kvarteret förutsätts teckna avtal om friköp av parkering. Friköpsavgiften är fastställd till 175 000 kr (exkl. moms) per parkeringsplats och är ett bidrag till investering i parkeringsanläggning i Ulleråker.

Plan- och byggnadsnämnden avgör i samband med bygglovsprövningen om lämpligt utrymme för parkering är tillgodosett i tillräcklig utsträckning.

Källare för t ex förråd och cykelparkering tillåts under huskropparna.

Tillträde till marken i kvarteret bedöms preliminärt kunna ske tredje kvartalet 2017.

NORRA KVARTERETS INNEHÅLL

Bostäder: cirka 240 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt/ äganderätt

Lokaler för centrumändamål: ca 1 500 m² BTA varav möjlig tillfällig förskola 2–3 avdelningar inkl. förskolegård

Skyddsrum i markplan eller i källare

Minst 2 olika byggherrar för bostäderna

Preliminär byggstart tredje kvartalet 2017

2

PREKVALIFICERING

2.1 ANBUD – MARKPRIS OCH GENOMFÖRANDEFÖRMÅGA

I ett första steg inför tävlingen bjuds du som byggherre in att bilda ett team tillsammans med andra byggherrar, arkitekter och konsulter som vill samarbeta om att planera och genomföra ett helt kvarter.

Tillsammans bestämmer ni vilket eller vilka av de tre kvarteren ni vill tävla om. Varje byggherre anlitar var sin arkitekt. Tillsammans anlitar ni en gemensam landskapsarkitekt och övrig kompetens som ni anser er behöva för att kunna arbeta med alla dimensioner av tävlingsuppgiften.

I ansökan ska ni som team beskriva er samlade genomförandeförmåga som byggherrar. Detta gör ni dels i en kortfattad programförklaring där ni redogör för er tolkning av tävlingsuppgiften och hur ni tänkt arbeta med de utmaningar som tävlingsuppgiften innebär. Era tidigare erfarenheter visar ni genom att respektive byggherre presenterar minst ett och högst tre för valt tävlingskvarter relevanta referensprojekt som ni har genomfört eller där genomförande pågår. För lokaler för service och hyresrätter ska ni inom ramen för denna presentation redovisa minst ett exempel på dokumenterat långsiktigt ägande och förvaltning av relevanta referensobjekt.

I er ansökan ska ni som team presentera markprisanbud för det eller de kvarter ni vill tävla om. Det innebär att ni utifrån villkor och krav i tävlingen gör en värdering av er egen programförklaring och utifrån detta räknar fram ett gemensamt markprisanbud. De markprisanbud som anges på den förtryckta blanketten uttrycks i kr/m² ljus BTA. Ni lämnar separata markprisanbud för byggrätter för olika typer av ändamål – hyresrättslägenheter, bostadsrättslägenheter eller äganderättsbostäder respektive lokaler för centrumändamål och förskola. Nivån på inlämnat markpris kommer att vara utslagsgivande för vilka anbud som granskas. Kommunen kommer att göra en bedömning av marknadsmässigheten i inkomna

markprisanbud. Endast anbud som bedöms uppfylla en marknadsmässig nivå kommer att accepteras.

För byggrätter för hyresrättslägenheter kommer endast markprisanbud på 3 000 kr/m² ljus BTA eller högre att accepteras.

Ansökan ska innehålla uppgifter om de byggherrar som gemensamt står bakom anbudet. Ett av företagen utses som huvudansvarig för byggherreteamet och är teamets anbudsrepresentant. Den person som representerar det huvudansvariga företaget ska vara kommunens huvudsakliga kontaktpart i fortsatt process. Detta bolag åtar sig att vara samordnande part inom kvarteret i de processer som följer fram till dess att alla delprojekt inom kvarteret har byggstartat. Det kan handla om att agera sammankallande i de kvartersmöten som följer efter tävlingen fram till bygglov och byggstart där byggherrar, kommun och andra berörda parter utreder och samordnar respektive parts åtaganden inom kvarteret.

Ett team får inte bestå av bolag som ingår i samma koncern eller som har gemensamma ägare. Varje enskild bostadsbyggherre får vara med och lämna markprisanbud på maximalt två kvarter, vilket innebär att en enskild bostadsbyggare kan ingå i maximalt två olika byggherreteam. För byggare och/eller förvaltare av lokaler för centrumändamål ser vi däremot gärna att bolag tar en aktiv roll som byggare och/eller förvaltare i samtliga kvarter.

Kommunen har inte i förväg delat upp kvarteren i redan förutbestämda tilldelningsområden för specifika byggprojekt. Tävlingsupplägget innebär därmed att ni som byggherrar inom gruppen kommer överens om en uppdelning av kvarteret i lämpliga projektstorlekar som senare ska ligga till grund för kommande fastighetsindelning. Förslag till bostadsprojekt som storleksmässigt inte ligger inom intervallet 40–150 lägenheter kommer inte att godkännas.

2.2 INLÄMNINGSKRAV

Form och innehåll

Anbud lämnas på den för ändamålet framtagna blankett som bifogas denna inbjudan. Ansökan ska vara på svenska. Anbudsblankett finns även på projektets hemsida www.uppsala.se/ulleraker

Ansökan ska innehålla följande:

- En programförklaring på max 1st A4-sida där byggherreteamet redogör för sin tolkning av tävlingsuppgiften och hur de tänkt arbeta med de utmaningar som tävlingsuppgiften innebär.
- Uppgifter om arkitekter och landskapsarkitekt som anlitas
- Presentation av minst ett och högst tre för det valda tävlingskvarteret relevanta, genomförda eller pågående, referensprojekt per byggherre (max 2st A4-sidor text och bild)
- För bolag som bygger och/eller förvaltar lokaler för centrumändamål ska minst ett av de inlämnade referensprojekten redovisa långsiktigt ägande och förvaltning
- För bolag som bygger och/eller förvaltar hyresrätter ska minst ett av de inlämnade referensprojekten redovisa långsiktigt ägande och förvaltning
- Kontaktuppgifter till respektive bolag som står bakom anbudet
- Namngivet huvudansvarigt bolag för teamet samt dennes kontaktperson

- Behörighetshandlingar för respektive bolags undertecknande part att företräda bolaget
- Av Skatteverket ifylld blankett SKV 4820, högst tre månader gammal, för respektive bolag

Inlämning

Ansökan ska ha inkommit senast fredag den 3 juni 2016 kl 17 till:

Uppsala kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen Exploateringsenheten
753 75 Uppsala

Försändelsen ska märkas: Markanvisning centrala Ulleråker, KSN-2016-0102

Ansökan kan också lämnas i Uppsala kommuns reception på Stationsgatan 12 senast den fredag den 3 juni kl 17. Observera receptionens öppettider!

Frågor

Frågor under anbudstiden ska ske skriftligen och skickas senast onsdag den 25 maj 2016 via e-post till: mark-fastighet@upsala.se
Ange i ämnesraden: Markanvisning centrala Ulleråker

Svar offentliggörs på projektets hemsida www.uppsala.se/ulleraker löpande under anbudstiden, dock senast måndag den 30 maj 2016.

2.3 UTVÄRDERING AV ANBUD

De tre högsta inkomna markprisanbuden för varje kvarter tas ut för granskning. Kommunen utvärderar teamens samlade förmåga att genomföra sitt kvarter med utgångspunkt i inlämnade referensprojekt, företagsuppgifter och programförklaring. Kommunen kommer att avböja anbud från team som utifrån inlämnat material inte bedöms uppfylla kraven på relevant genomförandeförmåga i alla delar. Detta innebär att byggherreteam som utifrån kommunens bedömning, oavsett angivet anbudspris, inte lämnat en programförklaring som visar på en god förståelse för tävlingsuppgiften eller presenterat relevanta referensprojekt, inte kommer att kvalificera sig till tävlingen. Anbud som förkastas resulterar i en granskning av nästa i ordningen högsta inkomna anbud för aktuellt kvarter. Kommunen kan komma att inhämta ratingintyg för anbudsgivare från Upplysningscentralen. Om anbudsgivaren har lägre än 3 i rating kan anbudet komma att förkastas om inte anbudsgivaren kan lämna en godtagbar förklaring. Anbudsgivaren ska vara beredd att själv kunna presentera intyg från andra kreditvärderingsinstitut.

Tre team per kvarter, sammanlagt nio team, kommer efter granskningen att bjudas in att delta i markanvisningstävlingen.

Om flera team lämnar samma genomsnittliga anbudspris på samma kvarter förbehåller sig kommunen rätten att utifrån bedömning av inlämnade referensprojekt och programförklaring välja vilket av teamen som erbjuds möjligheten att delta i tävlingen så att antalet tävlande per kvarter begränsas till tre. Kommunen kommer att förkasta markprisanbud som kommunen inte bedömer vara på en marknadsmässig nivå.

Om utvärderingen resulterar i färre än tre accepterade anbud för något av kvarteren kommer kommunen att kontakta den anbudsgivare som inlämnat det högsta accepterade markprisanbudet för att erbjuda denne att arbeta fram ett förslag för kvarteret i samråd med kommunen.

Inkomna markprisanbud kommer att hållas sekretessbelagda fram till tidpunkten för tecknande av markanvisningsavtal för respektive byggherre.

3

TÄVLINGEN

3.1 TÄVLINGSUPPGIFTEN – UTMANINGAR OCH GRUNDLÄGGANDE KRAV

Tävlingsuppgiftens kärna består i att presentera en bärande idé för kvarterets utformning och dess innehåll och funktioner, som tillvaratar områdets utmaningar och bidrar till kommunens övergripande vision om en hållbar, levande och inbjudande stadsdel för hela livet – en modern stadsdel på historisk mark.

Nedan beskriver vi det som vi uppfattar som era största utmaningar, sorterat genom projektets fokusområden:

- God stadsmiljö
- Hållbara vardagsresor
- Hållbar vattenmiljö

Ert förslag ska visa hur ni utifrån er kunskap och kreativitet tar er an utmaningarna för att uppfylla eller överträffa de mål som formulerats inom dessa fokusområden. Vi vill se hur ni integrerar projektets målområden till en övertygande helhet där gestaltning såväl som innehåll och funktioner följer en röd tråd med utgångspunkt i era bärande idéer. Varje fokusområde innefattar ett antal grundkrav som ska uppfyllas genom förslaget utformning.

Er tävlingsinlämning ska innehålla en kortfattad förklaring av ert idékoncept som beskriver teamets vision för förslaget och de bärande idéerna som ska följa projektet från förslag till färdigställande. Idékonceptet bedöms för sig själv och i relation till hur väl ni omsätter det i ert förslag. I tävlingen tar ni som team dels fram ett gemensamt koncept för hela kvarteret, dels varsitt förslag för det egna byggprojektet inom ert kvarter. Tävlingsförslag ska i huvudsak följa aktuell planhandling. Eventuella avsteg ska tydligt beskrivas och motiveras.

God stadsmiljö

MÅL

Huvudmål: Ulleråker är en inbjudande och levande stadsdel där människor möts och innovationer främjas.

Ulleråker ska bli en inbjudande stadsdel med levande och inkluderande mötesplatser. Stadsdelens befintliga värden och unika karaktär ska utvecklas och vävas samman med en modern och hållbar stadsutveckling. En väl avvägd täthet lägger grunden för ett lokalt stadsliv där människor möts och där ett vardagsnära utbud av handel och service ger goda förutsättningar för en hållbar vardag. Stadsdelens nya kvarter ska bidra till en attraktiv och inspirerande stads- och boendemiljö och skapa möjligheter för en mångfald av människor och verksamheter. Nya hållbara idéer och innovationer ska främjas i Ulleråker, till att börja med under planering och utbyggnad och på längre sikt genom att skapa förutsättningar för företagande och testbäddar.

GRUNDLÄGGANDE KRAV

- Byggherreteamet ska gemensamt presentera ett bärande koncept för kvarteret. En variation ska dock finnas inom kvarteret, där de enskilda fastigheternas arkitektoniska kvaliteter ska kunna utläsas och urskiljas ur helheten. De enskilda byggherrarna och dess arkitekter förväntas därför utveckla sin del av kvarteret, sin fastighet, som ett unikt projekt med ett eget uttryck inom ramen för helhetsidén för kvarteret.
- De huvudsakliga principer för bebyggelsens utformning och för bebyggelsevolymers fördelning inom programområdet som beskrivs i Planprogram för Ulleråker ska förvaltas i förslaget. Planprogrammets beskrivningar kan komma att förtydligas inför tävlingsstart.
- En grönytefaktormodell har tagits fram för att säkerställa kvaliteter i utemiljön på kvartersmark i Ulleråker. Genom modellens tre miljöfaktorer ställs krav på kvalitet och mångfunktionella ytor utifrån målen biologisk mångfald, attraktiva miljöer och en hållbar dagvattenhantering.

Grönytfaktorn beräknas för hela kvarter vilket förutsätter samordning kring en gemensam gårdslösning. Förutsättningarna för exploatering inom olika delar av Ulleråker varierar och grönytefaktornivåerna kan därför skilja mellan kvarter inom stadsdelen. Varje byggherreteam förutsätts presentera en samlad idé för kvarterets gård och bör därför gemensamt anlita landskapsarkitekt med kompetens att utforma utemiljön efter platsens och projektets förutsättningar. *Projektets modell för grönytefaktor samt förväntad grönytefaktor för respektive kvarter kommer att finnas tillgänglig inför tävlingsstart på www.uppsala.se/ulleraker*

- Återvinning ska vara en enkel och självklar del av vardagen i Ulleråker. I stadsdelen ska en hög grad av återvinning, en minimering av transporter samt en god stadsmiljö uppnås. Utgångspunkten för fördjupade studier är att det inom varje kvarter ska finnas utrymme för källsortering av tio fraktioner; matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgade glasförpackningar, ofärgade glasförpackningar, mindre elektronik och större elektronik. Utrymmen utformas enligt Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, Rapport 2009. Avfallsutrymme ska finnas max 50 meter (faktiskt avstånd, ej fågelväg) från entréer. Tillräckligt med utrymme ska avsättas i varje lägenhet för mellanlagring av avfall för återvinning. För verksamheter ska det finnas soprum med möjlighet till sortering av det avfall som uppstår, kylt soprum kan komma att krävas. *Uppsala Vatten och Avfalls ABs rekommendation för dimensionering av utrymmen kommer att finnas tillgänglig inför tävlingsstart på www.uppsala.se/ulleraker*
- Byggherreteamet ska precisera vilket av miljöklassningssystemen nedan ni avser använda vid val av material, varor och produkter för byggnader. Material, varor och produkter får inte innehålla ämnen med utfasningsegenskaper enligt Kemikalieinspektionens PRIO-kriterier. Användningen av ämnen som enligt PRIO-kri-

terierna benämns som riskminskningsämnen ska minimeras. I övrigt görs val utifrån kriterier i något av systemen:

- Byggvarubedömningen, enligt nivå rekommenderas eller accepteras
- Sunda Hus, enligt nivå A, B, och C+.
- Basta, egenskapskriterier ska uppfyllas

TÄVLINGSUTMANINGAR

En inbjudande stadsdel i mänsklig skala

En viss täthet av människor skapar grogrund för möten och stadsliv, utgör underlag för en bärkraftig handel och service och möjliggör en effektiv kollektivtrafik. Tätheten är en grundläggande förutsättning för att uppnå visionen om en hållbar och levande stadsdel. Tätheten är också utmanande och ställer krav på kunskap och kreativitet för att åstadkomma kvarter där täthet och höga hus kombineras med ett fokus på upplevelsen i en mänsklig skala, utifrån ett ögonhöjds perspektiv. Genom en kreativ fördelning av bebyggelsevolymerna och genomtänkta arkitektoniska koncept tror vi att ert förslag kan bidra till att Ulleråker upplevs som en inbjudande stadsdel.

Hur utformar ni kvarteret för att bidra till att Ulleråker upplevs som en inbjudande stadsdel med attraktiva gatumiljöer och offentliga platser?

Hur utformar ni kvarteret för att säkerställa goda boendekvaliteter i husens nedersta våningsplan såväl som i takvåningar?

Hur utformar ni kvarteret för att bidra till ett gott mikroklimat på allmänna platser och på vistelseytor inom kvarteret?

Ett levande stadsdelscentrum

Vi satsar på en tidig etablering av stadsdelens centrum för att redan från start skapa närhet till viktiga vardagsfunktioner och skapa möjligheter för möten mellan människor. Genom utvecklingen av en tät och blandad stadsmiljö skapas enligt den handelsutredning som gjorts inom ramen för projektet mycket goda möjligheter för vardagsnära handel och service i Ulleråker. Områdets bottenvåningar ska bidra till



en levande stadsmiljö och en inbjudande stadsbild i samspel med omgivande gator och torg.

Hur utvecklar ni kvarterets bottenvåningar för att bidra till ett levande och attraktivt stadsdelscentrum?

Hur kan ert koncept för kvarterets bottenvåningar förändras i takt med stadsdelens utveckling, med ett stadigt ökande befolkningsunderlag?

Hur bidrar andra funktioner i kvarteret till upplevelsen av en attraktiv och levande stadsdel, i lägen där lokaler för handel och service inte är självklara?

En tät och grön stadsdel

Kvarterets utformning är bärande delar för att Ulleråker ska bli en tät men samtidigt grön stadsdel där även vatten lyfts fram som en viktig kvalitet. Vi tror att gröna koncept i den täta staden utvecklas i nära samspel med bebyggelsens utformning på sätt som skapar kvaliteter för såväl kvarterets boende och besökare såväl som för stadsdelen som helhet.

Där möjligheten finns tror vi att befintliga träd som bevaras tillför viktiga kvaliteter inte minst vad gäller att möta bebyggelsens skala. Kvarterets disposition kan också bidra till kvarterets gröna koncept genom fysiska och visuella kopplingar mellan kvartermarkens grönska och områdets gator och torg genom öppningar och passager.

Hur utvecklar ni ett gemensamt grönt koncept med inbjudande gårdsmiljöer som utgör integrerade delar av det täta stadskvarteret, där befintliga kvaliteter tas tillvara, där vatten synliggörs och där nya gröna värden tillförs?

Hur utformas ert kvarter för att skapa möten mellan olika människor inom kvarteret, såväl inomhus som utomhus?

Kvartermarken lämnas över med växande skog och alla träd kan inte bevaras som delar av gårdsmiljöer. Hur använder ni det högklassiga virket från månghundraåriga tallar om större träd behöver avverkas?

En modern stadsdel på historisk mark

Enligt visionen ska Ulleråker utvecklas som en modern stadsdel på historisk mark, med utgångspunkt i områdets unika kvaliteter med bevarad äldre bebyggelse och historiska parkmiljöer, vägar och stråk. De kulturhistoriska värdena hänger också tätt samman med områdets höga naturvärden då skogsmarken med månghundraåriga tallar ursprungligen ingick i Kronans jaktpark. I stadsstrukturen utvecklar vi och synliggör flera av områdets viktiga byggnader och miljöer för att väva samman dessa med den stadsutveckling som nu påbörjas. Ulleråkers kvaliteter och sammanhang utgör en utmaning som ställer krav på kreativitet och lyhördhet hos er som utvecklar nästa lager av bebyggelse i stadsdelen.

Hur återspeglar ert förslag Ulleråkers karaktär, identitet och sammanhang?

Hur möter olika sidor av ert kvarter olika sammanhang i stadsdelen?

En stadsdel för alla och för hela livet

Ulleråker ska bli en stadsdel för alla och för hela livet. En grundläggande del i att göra verklighet av denna vision är en bostadsmarknad som möter olika människors behov och olika förutsättningar i olika skeden i livet och på så sätt bidrar till en blandad befolkning i kvarteret och i stadsdelen. En annan aspekt handlar om hur utvecklingen av ny bebyggelse bidrar till våra mål om en trygg och tillgänglig stadsmiljö. Först när alla vistas och tar plats i stadsdelen på lika villkor tycker vi att vi har uppnått en riktigt attraktiv stadsmiljö.

Kommunen arbetar just nu fram ett nytt verktyg för social konsekvensanalys, SKA. SKA är en vägledning för hur sociala frågor inkluderas i stadsutvecklingen. Vi vill se hur ni i ert tävlingsförslag inspirerats av det.

Underlaget kommer att finnas tillgänglig på hemsidan vid tävlingsstart.

Hur utformar ni som team ert kvarter för att möta olika typer av familjekonstellationer, ekonomiska förutsättningar och nya former av samboskap?

Hur bidrar ert projekt till målet om en trygg och inkluderande stadsdel där alla vistas på lika villkor på olika tider på dygnet?

Den täta stadsdelen kommer vara vardagsmiljö för många barn och ungdomar. Hur möter ert projekt utmaningen om en tät stad som samtidigt ger möjligheter för fri lek och rörelse för barn och unga?

En klimat- och miljösmart stadsdel

Ulleråkerprojektet är en viktig del i kommunens miljö- och klimatarbete. Uppsalas ramverk för ekologisk hållbarhet, vilket finns att tillgå inför tävlingsstart på www.uppsala.se/ulleraker, beskriver kommunens hållbarhetsarbete och utgångspunkterna för arbetet. Ramverket är därmed också en av utgångspunkterna för ert arbete och ert förslag kommer att utvärderas efter hur väl det bidrar till Uppsalas mål att bli en klimatpositiv kommun.

Er utmaning är att beskriva hållbarhetskoncept för lägsta energianvändning och klimatpåverkan, och att göra det utifrån ett livscykelperspektiv som omfattar hela projekttiden, byggprocessen – från planering och hållbara material-, system- och produktval – till projektering och byggproduktion samt drift, förvaltning och underhåll av byggnader och gårdsmiljöer. Utvecklingen av hållbarhetskoncept sker idag inom alla delar av byggprocessen. Branschen, kommuner och andra organisationer tar ansvar för utvecklingen av koncept för t.ex. lågenergi-byggnader, träbyggnadsteknik och certifieringssystem för hållbarhet och miljöklassning. Ulleråker och ert projekt har förutsättningarna att bli en del i den utvecklingen som innehåller lösningar som är innovativa, klimatsmarta och som avspeglar projektets mål om hållbarhet och kvalitet.

Hur ser ert hållbarhetskoncept ut och hur svarar det mot kommunens ramverk för ekologisk hållbarhet?

Hur bidrar ert projekt till en minskad påverkan på vårt klimat genom energieffektivitet och lokal produktion av förnybar energi? Finns energilagring med som en del i ert koncept? Kan ett klimatpositivt kvarter byggas tack vare kostnadseffektiva gemensamma energilösningar?

Hur underlättar, möjliggör och uppmuntrar ert projekt till att välja en hållbar livsstil som minskar utsläpp, gifter i närmiljö och förstärker biologisk mångfald? Finns innovativa och genomförbara koncept för resursdelning i ert projekt som stärker och långsiktigt gynnar ekologisk hållbarhet?

Hållbara vardagsresor

MÅL

Huvudmål: Boende och verksamma i Ulleråker väljer i första hand hållbara färdmedel för sina vardagsresor.

Ett lågt bilinnehav och en hög andel hållbara resor är ett viktigt bidrag i Uppsalas klimatomställning som dessutom ger positiva effekter för Ulleråkers stadsmiljöer. Levande, inbjudande och trygga gaturum blir möjliga när gång- och cykeltrafiken tydligt prioriteras och ytor som annars skulle nyttjas till parkering kan användas för grönska och stadsliv. Att Ulleråker är beläget ovanpå stadens dricksvattentäkt ger ytterligare motiv till en minskad mängd bilar i området.

GRUNDLÄGGANDE KRAV

- 100% av parkering för bil ska lokaliseras i parkeringsanläggningar utanför fastigheterna och friköps av byggherren.
- Fastigheterna och kvarteret ska utformas i syfte att förenkla cykelanvändningen och erbjuda lättillgänglig cykelparkering av hög kvalitet samt faciliteter för cykelunderhåll. Detta innebär:
 - Möjlighet att låsa ram för samtliga cyklar
 - Platser avsedda för långtidsparkering ska i huvudsak lokaliseras inomhus integrerat i huvudbyggnad med god tillgänglighet nära entré (max 25 meter från entréer)
 - Antalet cykelparkeringsplatser avgörs utifrån rådande parkeringsnorm för cykel. Korttidsparkering för besökare kan i mindre utsträckning anläggas utomhus
 - Parkering skall finnas för last/lådcykel motsvarande 0,1 plats/lägenhet
 - Möjlighet att ladda elcykel vid parkeringsplatser

i cykelrum skall finnas för 20% av platserna

- Hissar anpassas för att rymma cyklar
- Entréer ska ha god tillgänglighet för cyklar och förses med dörröppnare.
- Där cyklar behöver transporteras inomhus ska utrymme anpassas för detta. Uppställningsplatser för cyklar inomhus i anslutning till lägenheter skall inte blockera korridorer, loftgångar mm.
- Tillgång till luftpump och reparationsstall skall finnas i anslutning till cykelparkering.
- I anslutning till verksamhetslokaler skall tillgång till omklädningsrum och duschfaciliteter finnas.

TÄVLINGSUTMANINGAR

Integrerade mobilitetslösningar i vardagen

Genom en effektiv kollektivtrafik och en väl utvecklad infrastruktur för gång- och cykeltrafik lägger vi grunden för att ett hållbart resande blir attraktivt i Ulleråker och i resten av staden. Tillsammans med hållbara och flexibla lösningar för parkering samlade utanför kvarteren skapas nya mobilitetskoncept där bilen endast är ett komplement till resorna i vardagen. Mobilitetslösningar i Ulleråker ska vara attraktiva, synliga och självklara delar av helheten som finns med från start i alla delar av projektet.

På vilket sätt skapar ert projekt förutsättningar för att med livskvalitet bo i Ulleråker med begränsad tillgång till bil?

Hur lockas människor att prova nya, hållbara sätt att resa och ändra invanda beteenden?

Hur tar ert projekt tillvara modern teknik för att erbjuda mobilitetstjänster?

Mobilitetslösningar som skapar mervärden och bidrar till stadsdelens identitet

I en tät stadsdel som Ulleråker är multifunktionella och yteffektiva lösningar en förutsättning för en hållbar markanvändning. Mobilitetslösningarna kan tjäna flera syften än att bara erbjuda transportalternativ. Vid rätt utformning, läge och i kombination med andra funktioner kan synnergieffekter uppnås så att mervärden

skapas. Mobilitet kan på så sätt bli en integrerad del i det breda hållbarhetsarbete som bedrivs i Ulleråker och samtidigt utgöra ett verktyg för att åstadkomma kvaliteter som blir viktiga delar av stadsdelens identitet.

Hur samordnas era mobilitetslösningar med de andra kvaliteter vi vill skapa i ert kvarter? Vilka synergier kan det bidra till?

Hur kan ert projekt bidra till att locka människor och verksamheter som prioriterar hållbart resande till Ulleråker både idag och i framtiden?

En mobilitetsplan

Ni som utvecklar fastigheter i Ulleråker förutsätts uppfylla en hög lägstanivå vad gäller mobilitet, som säkerställs via de grundläggande krav som presenteras tidigare i detta avsnitt. Förslag till innovativa och nytänkande lösningar inom kvarteret som svarar mot våra utmaningar är därutöver en viktig del i bedömningen av ert tävlingsförslag. Om ni dessutom väljer att låta era kvartersspecifika lösningar bli en del av en mobilitetsplan kan ni få rabatt på parkeringstalet, alltså det antal parkeringsplatser ni förväntas friköpa i fristående parkeringsanläggningar i området. I tävlingsförslaget ska ni bekräfta om ni avser ta fram en mobilitetsplan. Mobilitetsplanen kan tas fram per enskild byggherre för en fastighet eller per byggherreteam för hela kvarteret.

För att ge rabatt på parkeringstalet ska följande åtgärder, förutom era kvartersspecifika innovativa lösningar som främjar hållbart resande på kort och lång sikt, ingå i en mobilitetsplan:

- Byggherren åtar sig att betala för medlemskap i bilpool för samtliga lägenheter under 5 år samt redogöra för hur tillgång till bilpool kan säkerställas på lång sikt.
- Byggherren åtar sig att betala för kollektivtrafik-kort under första året motsvarande ett kort per lägenhet.
- Cykelpool etableras bestående av en blandning av elcyklar, låd- och lastcyklar samt plan för skötsel av dessa.

Mobilitetsplanen tas fram och bedöms under de kvartersmöten som löper parallellt med detaljplaneprocessen och där ges ett preliminärt besked om parkeringsrabatt. Åtgärderna i mobilitetsplanen följs upp i samband med bygglov där slutbesked om parkeringsrabatt ges.

Hållbar vattenmiljö

MÅL

Huvudmål: Ulleråkerområdet bidrar till god vattenmiljö i såväl Ulleråkers grundvattenmagasin som i Fyrisån.

Hantering av dagvatten ska följa de krav och riktlinjer som beskrivs i rapporten *Hållbar vattenmiljö* som är en bilaga till *Planprogram för Ulleråker*. Ulleråkers placering på Uppsalaåsen innebär att utvecklingen måste ske med stor hänsyn till grundvattnet. Stadsdelen ska inte på något sätt äventyra möjligheten att även i framtiden nyttja åsen för stadens dricksvattenförsörjning. Stadsdelens utveckling får inte heller bidra till försämrad vattenkvalitet i Fyrisån.



För att uppnå målen kring vatten ska därför de dagvattenlösningar som byggs inom området vara innovativa men samtidigt robusta över tid. Vattnet ska synliggöras och tillgängliggöras och boende och besökare ska enkelt kunna ta del av information som på ett pedagogiskt sätt belyser vattnets värde och behov av hänsyn. Vatten ska vara ett signum för hela Ulleråker där förståelse och respekt bidrar till hållbara vattenmiljöer.

Kvarterens placering på åsen styr principerna för hantering av dagvatten, markanvändning och hur anläggning och genomförande ska gå till, se karta på föregående sida. Inom det skyddade området, zon 1, ska hanteringen av dagvatten ske på traditionellt sätt, enligt kommunens dagvattenprogram. Inom randområdet krävs särskilda försiktighetsåtgärder. En viktig förutsättning inom zon 3, randområdet är att skilja det smutsiga dagvattnet från det rena. Till det smutsiga dagvattnet räknas dagvatten som uppstår på för motorfordon körbara ytor, såsom gator, vägar och parkeringsytor. Gång- och cykelvägar i direkt anslutning till en väg eller gata räknas också ge upphov till smutsigt dagvatten, däremot inte om gång- och cykelvägen omges av vegetationsytor. Dagvatten från tak, innergårdar och förgårdsmark betraktas som rent. Risk för brand är dimensionerande för området, vilket ställer särskilda krav på utformning, se vidare under grundläggande krav.

GRUNDLÄGGANDE KRAV

- Byggherreteamet ska redovisa en samlad bild, en systemlösning, för hur dagvattnet ska tas om hand inom kvarteret. Systemet ska uppfylla de krav inom målområde 1 och 3 som beskrivs i rapporten *Hållbar vattenmiljö*. Av kraven framgår bl a att inget smutsigt vatten tillåts infiltrera inom randområdet, däremot ska rent vatten i möjligaste mån infiltreras. Brand är en av de största enskilda händelser som kan påverka vattenkvaliteten i grundvattentäkten negativt. Som skyddsåtgärd ska därför en tät zon på 5 m anläggas närmast byggnader inom randområdet. Zonen ska samla in och leda bort släckvatten till skyddat område vid eventuell brand. Vidare ska området dimensioneras för att kunna ta hand om

kraftiga skyfall motsvarande 100-årsregn. De täta systemen inom randområdet ska vara robusta och utformas med bl a lång teknisk livslängd och väl kända material. Material, varor och produkter får inte innehålla ämnen med utfasningsegenskaper enligt Kemikalieinspektionens PRIO-kriterier.

- Utöver dessa krav får inte material innehållande koppar och zink användas i t ex fasad- och takbeklädnader på byggnader, i belysningsarmatur mm. Systemlösningen ska visa hur dagvatten hanteras i projektets alla skeden, från planering till byggnation och vidare i drift och underhåll. Rapporten *Hållbar vattenmiljö* kommer att finnas tillgängligt inför tävlingsstart på www.uppsala.se/ulleraker
- Vattenfrågan ska kommuniceras och vattenmiljöer användas som pedagogiskt verktyg. Ett långsiktigt skydd för områdets grund- och ytvatten kräver förståelse och kunskap hos alla som på något sätt kan påverka vattenmiljöerna. Kommunikation med och mellan byggherrar, boende, besökare, verksamhetsutövare, drift och underhållsansvariga måste därför ske löpande och över tid. Detta gäller under planeringen och byggtiden, och inte minst också under det framtida nyttjandet av stadsdelen då boende och besökare enkelt ska kunna ta del av information som på ett pedagogiskt sätt belyser vattnets värde och behov av hänsyn. Förslaget ska visa på hur detta ska hanteras.
- Förslaget ska gå att genomföra inom ramen för *Krav och försiktighetsåtgärder i byggskedet*. Dokumentet kommer att finnas tillgängligt inför tävlingsstart på www.uppsala.se/ulleraker
- Detta gäller under planeringen och byggtiden, och inte minst också under det framtida nyttjandet av stadsdelen då boende och besökare enkelt ska kunna ta del av information som på ett pedagogiskt sätt belyser vattnets värde och behov av hänsyn. Förslaget ska visa på hur detta ska hanteras.

TÄVLINGSUTMANINGAR

Ett robust dagvattensystem som berikar stadsmiljön

För att säkerställa hållbara vattenmiljöer krävs dagvattensystem med lång teknisk livslängd där behovet av drift tydligt kan identifieras. Samtidigt välkomnas innovativa tekniska lösningar där vattnet bidrar till att skapa en identitet för området, nyttjas som en resurs och på olika sätt berikar stadsmiljön. Den nya stadsdelen ska vara grön, klara kraftiga skyfall och den nya byggnationen får inte bidra till försämrad vattenkvalitet i Fyrisån. Den huvudsakliga reningen och fördröjningen kommer ske i dagvattendammar placerade i de skyddade lerområdena. Men ett robust dagvattensystem kräver även fördröjning och rening vid källan, där dagvattnet uppstår.

Hur nyttjar ni dagvatten för bevattning på ett sätt som bidrar till gröna stadsmiljöer?

Hur integrerar ni en säker släckvattenhantering i en attraktiv gårdsmiljö?

Hur bidrar ni till att fördröja och kanske även rena dagvatten inom ert kvarter innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet?

Attraktiva och tillgängliga vattenmiljöer

Vatten och då framförallt det osynliga vattnet som återfinns långt under mark utgör en stor utmaning i Ulleråker. Utifrån detta ska vatten vara ett signum för stadsdelen. Genom att lyfta fram vatten i stadsrummen såväl som inom kvarteren skapas en del av stadsdelens nya identitet. Förutom renande funktioner så kan vattenmiljöerna ge upplevelsevärden i såväl den stora som den lilla skalan och även gynna växt- och djurliv. Vi vill se era idéer för hur vatten kan synliggöras och tillgängliggöras i ert förslag, på sätt som bidrar till kvarterets kvaliteter och till stadsdelens identitet.

Hur lyfter ni fram och tillgängliggör vatten i ert kvarter för att skapa mervärden för boende och besökare?

Hur kan du som byggherre bidra till att marknadsföra Ulleråker som en stadsdel där vattnet värderas högt och stor hänsyn tas till områdets vattenmiljöer?

3.2 INLÄMNINGSKRAV

Form och innehåll

Tävlingsförslaget ska presenteras i form av ett utformnings- och programförslag för det kvarter de tävlande valt. Tävlingsförslaget ska redovisas på svenska och presenteras på ett antal planscher i A1-format (preliminär bedömning ca 6–8 st) monterade på KAPA-skiva. Tävlingsförslaget ska även lämnas in digitalt.

Inlämningen ska innehålla:

- ett idékoncept som på max 1st A4 beskriver teamets vision för sitt förslag och de bärande idéerna som ska följa projektet från förslag till färdigställande.
- ett koncept för kvarteret som helhet och ett förslag för respektive fastighet inom kvarteret som svarar mot kommunens krav och de utmaningar som formuleras i detta tävlingsprogram. Förslaget ska visa de bärande idéerna och lösningarna för gestaltning, utformning, funktioner och innehåll.

Kontaktuppgifter till samtliga företag som står bakom förslaget ska tydligt framgå av inlämningen. Kommunen kommer att precisera inlämningskraven avseende format, skala och omfattning inför tävlingsstart. De tävlande kommer att underrättas och information kommer att läggas ut på projektets hemsida www.uppsala.se/ulleraker löpande fram till tävlingsstart.

Inlämning

Tävlingsförslaget ska ha inkommit senast fredag 30 september 2016 kl 17 till:

Uppsala kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen, Exploateringsenheten
753 75 Uppsala

Försändelsen ska märkas: Markanvisning centrala Ulleråker KSN-2016-0102

Förslaget kan också lämnas i Stadsbyggnadsförvaltningens reception på Stationsgatan 12 senast fredag den 30 september 2016 kl 17. Observera receptionens öppettider!

Frågor

Frågor kan ställas löpande under tävlingsperioden.

Frågor ska skickas skriftligen, dock senast fredag 16 september 2016 via e-post till: mark-fastighet@upsala.se

Ange i ämnesraden: Markanvisning centrala Ulleråker

Svar offentliggörs på projektets hemsida www.uppsala.se/ulleraker löpande under tävlingsperioden, dock senast fredag den 23 september 2016.

3.3 UTVÄRDERING AV TÄVLINGSFÖRSLAG

Utvärderingen av de inlämnade tävlingsförslagen sker i tre steg:

- Först görs en bedömning om samtliga förutsättningar och grundläggande krav som presenteras i detta tävlingsprogram i avsnitt 1 och 3 är uppfyllda. Förslag som inte uppfyller förutsättningar och grundläggande krav kan komma att förkastas.
- Därefter sker ett strukturerat arbete där det inlämnade förslaget bedöms utifrån hur väl det svarar mot de utmaningar som presenteras i avsnitt 3. Förslag som på kreativa sätt antar utmaningarna inom respektive fokusområde och som dessutom integrerar dessa till en övertygande helhet som svarar väl mot projektets vision värderas högt.
- Till sist sker en totalbedömning där tävlingsförslagets kvaliteter viktas mot förslagställarens tidigare angivna markprisanbud. Viktning sker på ett sådant sätt att markpriset tillmäts en vikt av 25 %. Utvärderingsgruppen har inte kunskap om markprisanbuden vid utvärdering av kvaliteter. Sammanvägningen av kvaliteter och pris ger den totalvärdering som leder fram till att ett vinnande tävlingsförslag för respektive kvarter kan utses.

Utvärderingen av inkomna tävlingsförslag kommer att ske inom Stadsbyggnadsförvaltningen. Beslut om tilldelning fattas av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. De tävlande är medvetna om att utvärderingen av inkomna tävlingsförslag inte är en bygglovsprövning.

Endast de förslag och åtgärder byggherreteamet tydlig och skriftligt beskriver att de avser genomföra inom sitt kvarter kan utvärderas. Formuleringar i tävlingsförslaget som endast uttrycker de tävlandes ambitioner kommer att lämnas utanför bedömningen. Det är mycket viktigt att tävlingsförslaget är tydligt redovisat. Om det vid utvärderingen inte går att bedöma om ett krav är uppfyllt kan kommunen komma att förkasta ansökan.

Varje tävlande team kommer att beredas tid för en muntlig presentation av sitt förslag inför den utsedda utvärderingsgruppen i inledningen av utvärderingsperioden.

4

FORTSATT PROCESS OCH ÖVRIGA VILLKOR

4.1 FORTSATT PROCESS

Tilldelning

När tävlingsförslagen har utvärderats och vinnande bidrag har utsetts för respektive kvarter, erbjuds de byggherrar som står bakom ett vinnande bidrag möjlighet att var och en teckna markanvisningsavtal med kommunen för sitt delprojekt inom kvarteret. Markanvisningen bekräftas genom politiskt beslut, varefter tilldelningen och resultatet av tävlingen blir offentligt.

Samverkansprocess

När markanvisningstävlingen är avgjord startar ett intensivt skede med fokus på genomförandeförberedelser. Tillsammans med byggherrar, konsulter, övriga aktörer och medborgare som är engagerade i Ulleråker och Södra staden har kommunen ambitionen att få till stånd en övergripande samverkans- och läroprocess kring stadsplanerings- och hållbarhetsutmaningar, där ett ömsesidigt utbyte av kreativa och nyskapande processer kan ske och diskussioner kan föras i en kompetensöverskridande miljö. Processen förutsätter att alla aktörer lyfter blicken och utmanar sig själva till att se sig som en del av en större helhet.

Kommunen planerar för en satsning på offentlig konst längs det nya kollektivtrafikstråket. Arbetet kommer att samordnas genom ett konstprogram och vi ser gärna ett samarbete med byggherrar och blivande fastighetsägare som inkluderar både de allmänna ytorna och även till exempel förgårdsmark, portar och fasader. Samarbetet initieras genom inbjudan att bidra till en konstkommitté som får styra arbetet.

Bygglovförberedelser

När markanvisningsavtal är tecknade går de vinnande byggherreteamen in i en process med bygglovförberedande möten tillsammans med kommunen och övriga aktörer som ska bygga inom respektive kvarter. Syftet med de så kallade kvartersmötena är bland annat att möjliggöra en vidareutveckling av

detaljer i projekten inför bygglovsprövning, reda ut och skapa klarhet i gemensamma frågeställningar inom kvarteren och de enskilda delprojekten, exempelvis det gemensamma ansvaret för bostadsgården samt för att säkerställa att de vinnande tävlingsförslagets kvaliteter bibehålls under projektgenomförandet. Mötena blir också ett viktigt forum för att samordna byggherrarnas projekt med kommunens planering och genomförande av den allmänna platsmarken avseende kvalitet, innehåll och tidsmässig samordning.

Det bolag som är utsett till byggherreteamets samordnare förutsätts ha en central roll som samordnare även i den bygglovförberedande processen och de produktionsförberedande skeden som följer efter bygglovgivning fram till dess att alla delprojekt inom kvarteret har påbörjat byggnation. Det handlar om såväl ansvar för den interna genomförandesamordningen mellan kvarterets olika byggprojekt som samordning utåt mot kommunens och andra aktörers genomförandeplanering.

När respektive byggherre har beviljats bygglov för sitt projekt inom kvarteret tecknas köpeavtal med villkor för exploateringens genomförande med kommunen. Köpeavtalet bekräftas genom politiskt beslut.

Tillträde till och byggstart inom respektive byggtomt sker när marken har frigjorts från eventuella belastande byggnader eller ledningar och teknisk infrastruktur har iordningställts i den omfattning som krävs för att påbörja byggnation.

Genomförandesamordning

Kommunens anläggningsförberedande planering av gator och övrig allmän platsmark som torg och parker inom och i anslutning till tävlingsområdet kommer att pågå parallellt med markanvisningstävlingen.

Ambitionen är att i ett nära samarbete mellan kommunens projekterings- och anläggningskompetenser och de vinnande byggherreteamen vidareutveckla delprojekten inom kvartersmark och allmän

plats. Det kommer att handla om såväl ömsesidig utformnings- och gestaltningsmässig samordning som tidsmässig genomförandeplanering.

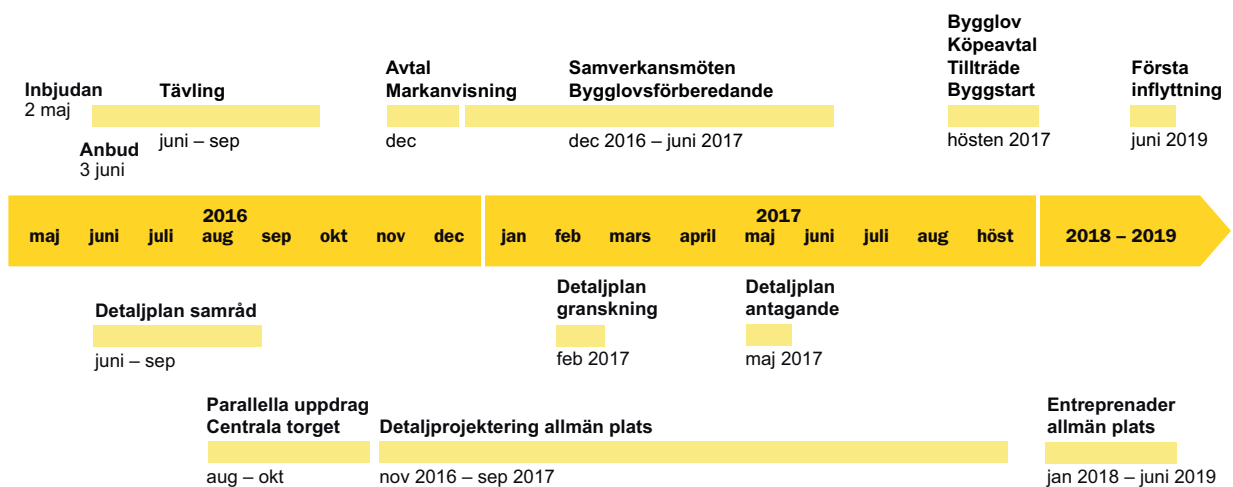
Genomförandeplaneringen inom tävlingsområdet kommer att vara en såväl rumslig som tidsmässig utmaning där anläggningsarbeten inom allmän platsmark kommer att behöva löpa parallellt med utbyggnaden inom kvartersmark för att klara kommunens uttalade genomförandetidplan. Detta innebär att förläggning av allmänna ledningar samt ombyggnader och nyanläggning av gator och torg planeras ske parallellt med byggnation inom kvartersmark. Samordning av byggarbeten kommer att vara av avgörande betydelse, varför byggherrar förutsätts samordna sina entreprenader avseende entreprenadgränser, angöring med mera med kommunens och berörda ledningsägares entreprenader på intilliggande mark.

De byggherrar som ingår i respektive kvarter ska ansvara för att samordna och att anlägga byggvägar på kommunens mark fram till tomterna inom kvarteret.

Uppsala kommun avser att upphandla ett ge-

mensamt bygglogistikcenter med huvudsyftet att samordna leveranser och avfallshantering under byggskedet. Bygglogistikcentret är ett sätt att samordna och minimera transporter och uppställningsytor inom varje entreprenadområde för ett resurseffektivt och hållbart byggande. Centret har en fysisk plats dit samtliga entreprenörer ska transportera sitt inkommande byggmateriel och en transportservice som transporterar ut varor till enskilda byggen och entreprenader och som transporterar avfall därifrån. Anslutning till bygglogistikcentret kommer att vara obligatorisk för samtliga byggherrar och entreprenörer verksamma inom Ulleråker. Kostnaden för en anslutning kommer att klargöras i samband med kommunens upphandling av tjänsten.

Nedan ges en preliminär översikt över de tre parallella processerna kring markanvisningsförfarande, detaljplaneläggning och planering och anläggande av allmän platsmark.



4.2 ÖVRIGA VILLKOR

- Inlämnade situationsplaner, skisser och sektioner innebär inte någon garanti för den fortsatta exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen beror på utfallet av plan- och bygglovsprocessen. Den slutliga omfattningen av byggrätten beror på planprocessen och kan komma att avvika från de i tävlingen givna förutsättningarna
 - Byggherren förbinder sig till de åtaganden som är redovisade i inlämnat tävlingsförslag
 - Avgränsningen av respektive kvarter är preliminär och kan komma att justeras inför avstyckning
 - Uppsala kommun har fri prövningsrätt av inkomna markprisanbud och tävlingsförslag. Ansökan som inte följer givna förutsättningar och villkor kan komma att lämnas utan vidare bedömning. Om inget tävlingsförslag för ett specifikt kvarter enligt utvärderingsgruppens bedömning håller tillräcklig kvalitet förbehåller sig kommunen rätten att förkasta samtliga inkomna tävlingsförslag för kvarteret och genomföra markanvisningen på annat sätt
 - Kommunen förbehåller sig rätten att erbjuda byggherre med bra tävlingsförslag som inte ryms inom aktuellt tävlingsområde en option på framtida markanvisning
 - Markanvisningsavtal får inte överlåtas
 - Byggherren är medveten om att markanvisning sker genom ett politiskt beslut och att projektets genomförande förutsätter att politiska beslut fattas. Beslutsfattarna är inte juridiskt bundna vid markanvisningstävlingens resultat
 - Byggherren är medveten om att beslut om att anta detaljplaner fattas av plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta en detaljplan. Beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen
 - Byggherren betalar markanvisningsavgift i samband med tecknande av markanvisningsavtal.
- Markanvisningsavgiften är en engångsavgift. Avgiften beräknas utifrån vid markanvisningstillfället bedömd kommande byggrätt mätt i m² BTA.
- Avgiften för byggprojekt för bostadsrätter är 10 kr/m² BTA och 5 kr/m² BTA för hyresrättsprojekt.
 - En miniavgift om 30 000 kr tas ut för markanvisningar över 2 500 m² BTA
 - Vid markanvisning för bostadsprojekt med inslag av lokaler tas avgift ut för huvudändamålet för anvisningen. Markanvisningsavgift återbetalas inte vid avbruten markanvisning. Avgiften dras inte av på den slutgiltiga köpeskillingen.
 - Byggherren betalar planavgift i samband med tecknande av markanvisningsavtal. Återbetalning av planavgift sker vid avbruten markanvisning. Planavgiften beräknas i huvudsak i enlighet med gällande taxa och fördelas på de byggrätter som anvisas inom respektive planområde, se hemsidan www.uppsala.se/boende-och-trafik/stadsutveckling-och-planering/detaljplaner/
 - Kommunen förbehåller sig rätten att göra avsteg från avgiftsprinciperna enligt ovan
 - Markanvisningen är tidsbegränsad. Kommunen kommer inte att förnya markanvisningar för byggherrar som inte följer sina åtaganden vad gäller kvalitet och tid vid framtagande av handlingar för bygglov och köpeavtal. Markanvisning som inte förnyas ger inte rätt till återbetalning av markanvisningsavgift eller annan ersättning. Försening av tidplan för tillträde och byggstart som beror på kommunens åtaganden, exempelvis försening i planprocess, gatuprojektering, kommunala entreprenader, ledningsförläggning, eller i politiska beslut ska ge byggherre som har markanvisning rätt till förlängning av anvisning. Detta innebär dock ingen rätt till ekonomisk eller annan ersättning från kommunen. Detsamma gäller för försening på grund av tidsutdräkt vid handläggning av formella processer som exempelvis tillstånd, dispenser eller överklaganden av planer eller offentliga upphandlingar

- Köpeavtal med villkor för exploatering ska tecknas mellan byggherren och kommunen efter det att bygglov har beviljats för byggherrens utvecklade tävlingsbidrag
- Kvartersmarken ska förvärfvas till det markpris, uttryckt i kr/m² ljust BTA som byggherren angivit i anbudsskedet. Markpris som avser byggrätter för bostadsrätter indexeras med följande formel:

$$A = B + 25\% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljust BTA
 B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljust BTA
 C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea i Uppsala som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik
 D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Uppsala enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten
 Markpriset indexeras från anbudstidens utgång (3 juni 2016) fram till tillträdesdatum
- Markpriset som avser byggrätter för hyresrätter respektive lokaler för skola/förskola samt centrumändamål indexeras med konsumentprisindex. Markpriset indexeras från anbudstidens utgång (3 juni 2016) fram till tillträdesdatum under förutsättning att indexförändringen är större än 0%.
- Köpeskillingen bygger på slutlig byggrätt uttryckt i m² BTA i beviljat bygglov.
- Tillträde till kvartersmarken och betalning av köpeskillingen sker efter det att antagen detaljplan har vunnit laga kraft, bygglov har beviljats och marken har tillgängliggjorts samt frigjorts från eventuella belastande byggnader eller ledningar. Detaljer regleras i köpeavtal och kommuniceras mellan kommun och byggherre under bygglovsprocessen
- Byggherren ska på egen bekostnad anlägga byggväg i den mån det krävs från befintlig gata fram till tomtgräns på kommunens mark. Upplåtelseavgift utgår ej
- Kommunen tar ut en avgift för byggetablering inom kommunens mark
- Byggherren är medveten om att tillträde (Tillträdesdatum) till anvisat markområde kan komma att ske oberoende av tidpunkt för fastighetsbildningsbeslut
- Mark överlåts med befintlig skog och vegetation
- Byggherren står för den ekonomiska risk som eventuella kostnader i projektutveckling innebär inför och under markanvisnings- och bygglovsprocessen
- Byggherren står för bygglovavgift, fastighetsbildnings- och andra lantmåteriförrättningskostnader, lagfartskostnader samt tekniska anslutningsavgifter
- Byggherren står för samtliga utredningar, projekterings-, bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark som krävs för ett genomförande av byggherrens projekt och för att ett köpeavtal för exploatering ska kunna tecknas med kommunen. Byggherren bekostar även de bygg- och anläggningsarbeten som krävs på anslutande allmän platsmark till följd av byggherrens projekt
- Kommunen svarar för och bekostar projektering samt byggande av gator, torg och parker inom allmän platsmark
- Uppsala kommun äger rätt att under utvärderingsperioden eller efter det att markanvisningstävlingen avgjorts under en begränsad tid ställa ut inlämnat material publikt samt att publicera materialet på kommunens hemsida samt i press och massmedia
- Byggherre som erhåller markanvisning för bostäder ska, på kommunens begäran, upplåta bostäder och lokaler som kommunen behöver för att tillgodose särskilda behov
- Utrymme för enskilda ledningar eller annan enskild teknisk infrastruktur löses inom kvartersmark.
- Kostnader förknippade med eventuell omläggning av befintliga ledningar med tillhörande

anläggningar som krävs för exploateringsgenomförande ska inte belastas byggherren

- Kommunen ansvarar som huvudprincip för merkostnader för eventuella markföroreningar och arkeologiska utredningar och undersökningar inom det överlåtna markområdet. Ansvarsfördelningen regleras i detalj i köpeavtal.

UNDERLAG

Underlag till tävlingen kommer att finnas tillgängliga på projektets hemsida www.uppsala.se/uulleraker från måndag 2 maj 2016 och framåt:

De tävlande uppmanas att hålla sig uppdaterade om eventuella justeringar av tävlingens förutsättningar via projektets hemsida.

