

Välkommen att lämna markprisabud för markanvisning för bostadsrättprojekt inom Vattentornsparken, Ulleråker

1. FÖRUTSÄTTNINGAR

- Inom förslag till Detaljplan för Vattentornsparken i Ulleråker finns möjlighet att utveckla ett projekt om ca 60 lägenheter, ca 4500 kvm ljus BTA i ett höghus upp till 12 våningar för bostadsändamål upplåtet med bostadsrätt (se figur 1,2 och bifogat koncept för kvarteret).
- Projektet planeras och genomförs tillsammans med en egen anlitad arkitekt i samarbete med befintlig Byggherre inom kvarteret som tagit fram ett koncept för kvarteret. Konceptet är ett arbetsmaterial, och sätter ramarna och huvuddragen för det projekt ni tar fram för platsen. Ni förväntas samarbeta med den andra Byggherren inom kvarteret och tillsammans tillföra mervärden och stärka konceptet och platsen.
- Ni förväntas lösa (och dela) vissa gemensamma funktioner tillsammans med er granne inom kvarteret. Det kan vara gårdsutformning, GYF, cykelparkeringar, dagvattenhantering m.m. Huvuddragen av gårdsutformningen och gårdsfunktioner för kvarteret planeras av den andra Byggherren. De två byggherrarna och framtida förvaltare inom kvarteret förväntas kunna fördela kostnader i samband med projektutveckling, byggande och förvaltning.
- Byggherren förväntas under en förhållandevis begränsad tidsperiod kunna utveckla ett kvalitativt projektförslag och bidra till att Detaljplanen antas.
- Byggherren förväntas uppfylla huvuddelarna av de villkor, krav och utmaningar som krävs för att byggnation i Ulleråker. Läs b.l.a. om särskilda krav för Parkeringsköp, Krav och Försiktighetsåtgärder för skydd av grund- och ytvatten i Ulleråker, Planprogram för Ulleråker, Grönytefaktor, Tävlingsprogram m.m. (<http://bygg.uppsala.se/planerade-omraden/ulleraker/markanvisningstavling/markanvisningstavling-underlag/>)

- Byggherren förväntas i sitt projektförslag presentera och redovisa för kvaliteter och krav i nivå med de som tävlat om Markanvisning för centrala Ulleråker, Se särskilt kap 3.1–3.2 i Tävlingsprogram (<http://bygg.uppsala.se/globalassets/upsala-vaxer/dokument/stadsplanering--utveckling/planerade-omraden/bostadsomraden/ulleraker/markanvisning/tavlingsprogram.pdf>)

2. ANBUDSGIVNING OCH INLÄMNINGSKRAV

Anbud lämnas under perioden, 13 januari till och med 8 februari 2017, kl. 16:00.

Anbudsinlämning sker digitalt genom mail till mark-fastighet@upsala.se, märk ämnesraden med ”Markprisanbud, Vattentornsparken, Ulleråker”.

Anbudet ska utöver ifylld anbudsblankett även innehålla:

- Inscannad **behörighetshandling** som styrker undertecknande parts rätt att företräda företaget
- En **programförklaring** om ca 1 st. A4-sida.

Programförklaring, 1 A4-sida i text, ska innehålla Byggherrens resonemang och tolkning av följande frågor:

– *Hur ser ni på de utmaningar och möjligheter som finns kring att utveckla ett projekt inom Detaljplanen för Vattentornsparken och i Ulleråker som stadsdel? Koppla gärna ert resonemang till Ulleråkers fokusområden; God stadsmiljö, Hållbara vardagsresor och God vattenmiljö (finns att läsa om i planprogram för Ulleråker, inbjudan till markanvisningstävling för Centrala Ulleråker)*

– *Vilka mervärden kan införliva i ert projekt som bidrar till att stärka platsen och konceptet? (se förslag till Detaljplan för Vattentornsparken och bifogat koncept).*

- Kortfattad **information om ert företag och affärsidé** (byggande, fastighetsutveckling, förvaltning max 1A4)
- **Två referensprojekt** med bäring på det aktuella projektet (projekten ska vara i genomförande eller färdigproducerade, max 1 A4 per referensprojekt).
- **Ekonomisk status/kapacitet**, Skatteverkets blankett (SKV 4820) ifylld av Skatteverket högst tre månader gammal, samt föregående års årsredovisning godkänd av revisor.

Den byggherre som lämnat högst anbud och inkommer med i övrigt kompletta och godkända handlingar kommer att erbjudas markanvisning. Anbud som inte kommit in i tid eller där handlingar saknas eller är bristfälliga kommer att förkastas.

3. PROCESS

I ett första steg inbjuds ni som byggherre att inlämna in ert anbud.

I ett andra steg erbjuds den byggherre som lämnat in högst anbud per kvm ljus BTA inklusive godkända handlingar i övrigt att teckna ett generellt markanvisningsavtal med Kommunen. Avtalet innefattar huvudprinciper för markanvisningen varefter ni börjar ert arbete med att ta fram ett projektförslag. Ert arbete sker i dialog med Kommunen och Byggherren som tolkat platsens förutsättningar och presenterat ett koncept.

I ett tredje steg sker en granskning av ert projektförslag. Under förutsättning att ert projektförslag håller godkänd kvalitet och uppfyller de krav som ställs tecknas ett tilläggsavtal till befintligt markanvisningsavtal. Tilläggsavtalet specificerar de bärande idéerna och kvalitéerna i ert projekt.

Slutligen tecknas ett köpeavtal med villkor för exploatering mellan Byggherren och Kommunen efter att bygglov har beviljats för byggherrens utvecklade projektförslag.

Läs planprogrammet, detaljplaneförslaget och tävlingsinbjudan för centrala Ulleråker

Händelser och preliminär tidplan

- Anbudstid 12 jan – 8 feb 2017
- Granskning av anbud och programförklaring
- Startmöte/informationsmöte tillsammans med Kommunen, V7
- Markanvisningsavtal, beslut om markanvisning i MEX-utskott 13 mars 2017
- Tilläggsavtal till markanvisning 8 maj 2017 (MEX-utskott)
- Bygglovförberedelser, bygglovsansökan och tecknande av köpeavtal, t.o.m. år 2019-2020 när byggstart ska ske.

Ta del av underlag för markanvisningstävling för centrala Ulleråker

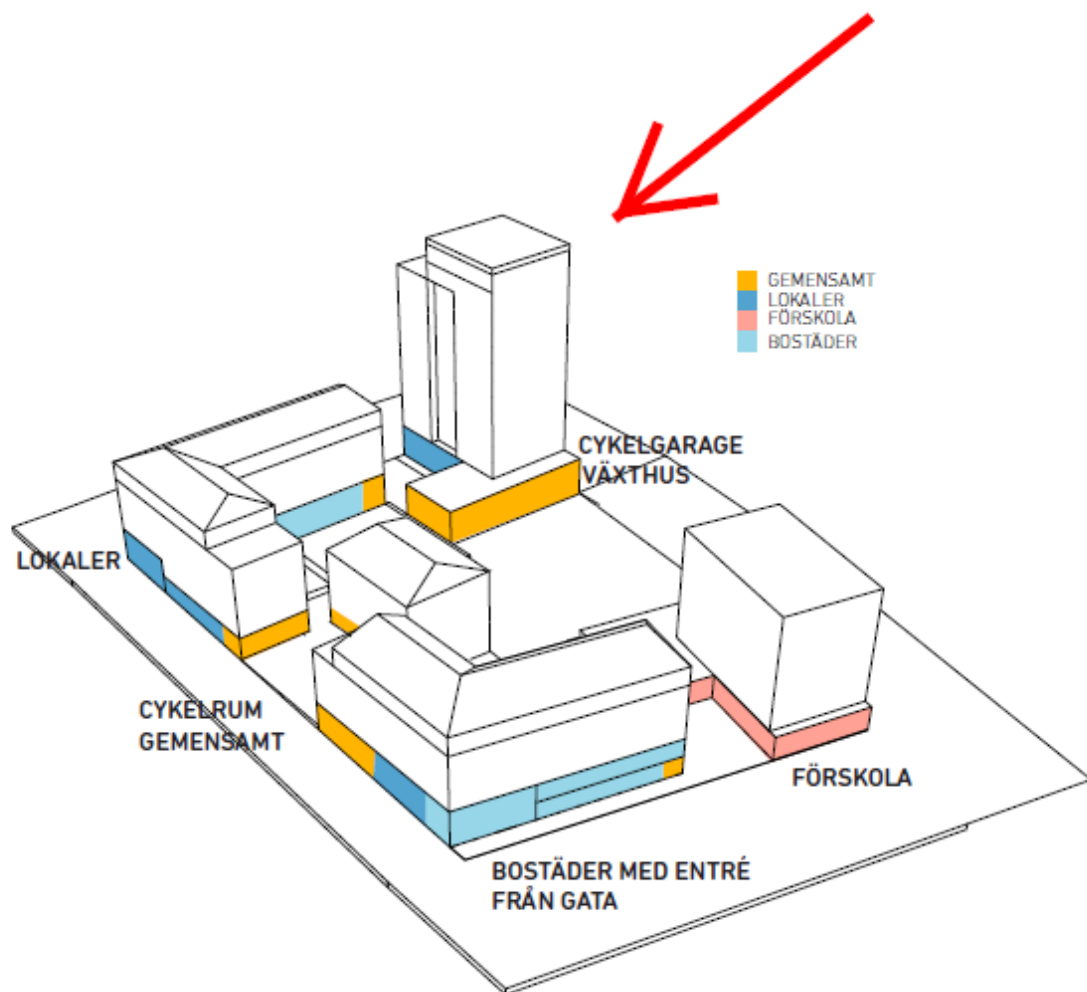
<http://bygg.uppsala.se/planerade-omraden/ulleraker/markanvisningstavling/markanvisningstavling-underlag/>

Frågor under anbudstiden skickas skriftligen till mark-fastighet@upsala.se senast den 1 februari 2017. Märk ämnesredan med ”Fråga markanvisning Vattentornsparken”. Frågor och svar publiceras på Kommunens hemsida (<http://bygg.uppsala.se/samhallsbyggnad-utveckling/markanvisningstavlingar/>).



Figur 1. Ta del av planförslaget med tillhörande planbeskrivning m.m:

<http://bygg.uppsala.se/samhallsbyggnad-utveckling/detaljplanering/avslutade-samrad-och-granskning-2016ny-sida/vattentornsparken/>



Figur 2. Den röda pilen markerar projektets läge i koncept. Koncept finns bilagt i mailet.

MARKPRISANBUD, Del av Södra Kvarteret,

Vattentornsparken, Ulleråker ANBUDSTID 13 jan–8 feb 2017, kl 16:00

Anbudsrepresentant (bolagsnamn): _____

Organisationsnummer: _____

Postadress: _____

Kontaktperson/ombud: _____

Telefon: _____

E-Postadress: _____

Tilldelningsområde: Ca 60 lägenheter för bostadsrätt/äganderätt

Anbudsgivaren lämnar härmed följande markprisanbud:

_____ Kr/m² (ljus) BTA ovan mark (exkl. komplementbyggnader)

Datum:

Underskrift, behörig anbudsgivare

Signatur

Namnförtydligande

ARBETSMATERIAL

ULLERÅKER :: BYGGVESTA :: PRESENTATION :: 20161027

ANALYS

ANPASSNINGSBARHET - DET PLATSSPECIFIKA

Ett nytt lager av stad ska byggas i Ulleråker. Det gamla sjukhusområdet som redan idag rymmer bostäder förtätas och omvandlas till stad. Den södra delen av området Vattentornsparken som viss här är avslutning på ett planerat relativt varierat område. Slutet och i norr, uppbrutet åt öster, park åt väster och i mitten. Södra kvarteret av kommer enligt planen att möta stadsgator åt tre håll med en hög exploatering. Kvarterets gård ansluter till parken i en öppen situation enligt liggande planförslag.

I det befintliga Ulleråkers sjukhusområde med klassiska parkområden och axiala upplägg finns referenser där byggnaderna omges av park och platser skapas mellan husen. Byggnaderna står med park runtom vilket ger en resning och tyngd. Den täta staden som nu planeras hämtar mycket lite från sin kontext och historia, Vi föreslår att för det södra kvarteret titta närmare på stadsrum utifrån platsens förutsättningar. För att bygga en stad där också rummen mellan husen får plats i stadsbilden.

ANPASSNINGSBARHET - TERRÄNG OCH NATUR

Tomten sluttar ner mot söder och Ulleråkersvägen och möter där fyravåningshus som finns idag på den befintliga gatan. Parkens träd är höga och ger karktar åt park och sluttning vilket kan smitta av sig in på gårdarna.

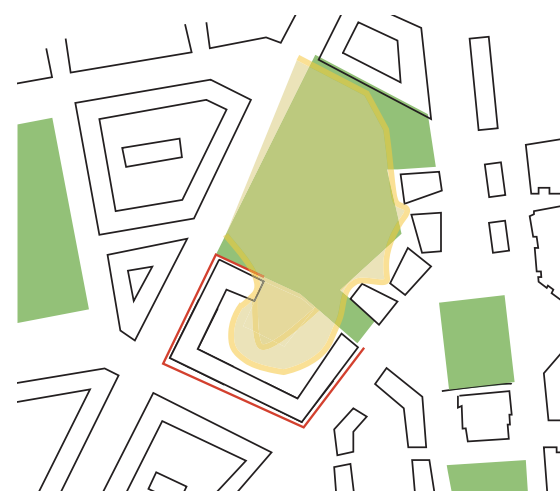
Vi föreslår att öppna upp i södra delen av Vattentornsparken som komplement i den täta staden. Väl anpassade stadsrum och gårdsrum som stödjer byggnaderna och ger möjlighet till bra bostäder. Mellanrum mellan husen ger stadsrum som leder blacken vidare och öppnar kvarteret i visa lägen.

MÅNGFALD

Det finns ett stort utbud av parker i området och längs de stora stråken föreslås en tät stadsstruktur med storskalig bebyggelse. Det som vi ser saknas är de mindre offentliga stadsrummen. Och att genom att tillöra dessa också knyta an till sjukhusstaden. Övergången däremellan är viktig, för att tillföra mötena där en mångfald av stadsrum i befintligt och nytt kompletterar och berikar varandra. Liggande förslag har en mycket stor gård som sömlöst övergår i park. Vi betraktar det mötet som en gatufasad. Gångstråket, en del av parken, bör få en mer offentlig karaktär.

KONNEKTIVITET

Vi ser det som viktigt att inte sluta kvarteret helt utan göra öppningar för sol och genomsilning. Både för att röra sig igenom men framförallt för att uppnå en mer småskalig stadsmiljö där att planera för det lokala, vägar kända och använda av vissa, synliga för andra. Mot parken behövs mer stadga och byggnader som vänder verksamheter mot parken.



STRUKTUR FÖR LIGGANDE PLANFÖRSLAG SAMRÅD

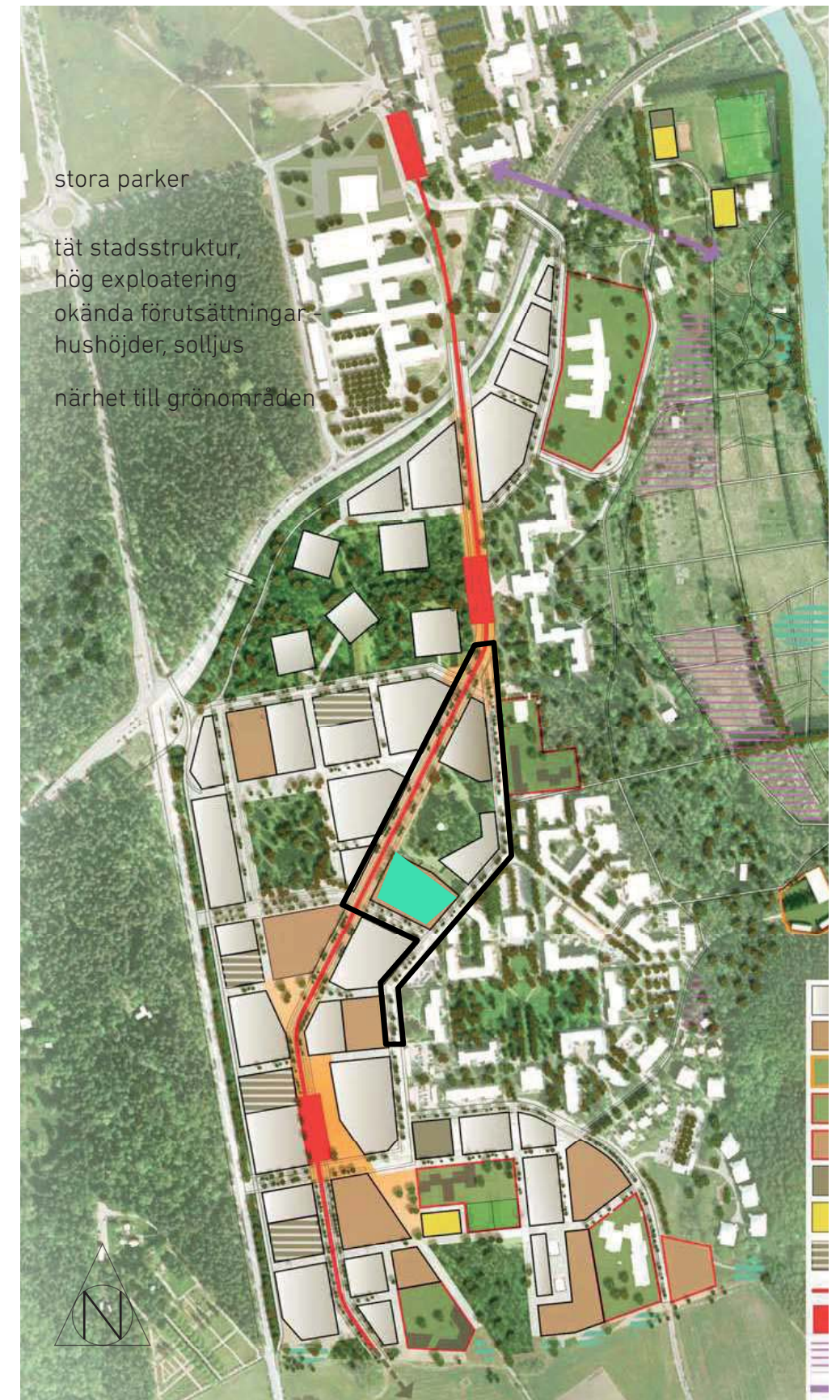


ILLUSTRATION PLANPROGRAM

KVARTERET STADSBYGGNAD

KVARTER MED LUFT

Vi föreslår ett kvarter som ansluter till det befintliga Ulleråker och sätter en takt för kommande angränsande bebyggelse. Idén är attkvarteret trappar ner i höjd, med terrängen från Kollektivtrafikstråket till Ulleråkersgatans lägre befintliga bebyggelse. För att bryta ner skalan och tillföra mötesplatser delas kvarteret upp och entrétorg med parkaraktär tillförs. Hörnen mot gatukorsningar hålls hela och i byggnadernas sockelvåningar ges plats för stadens framtida utveckling.

MINDRE STADSRUM – ENTRÉTORG/MIKROPARKER

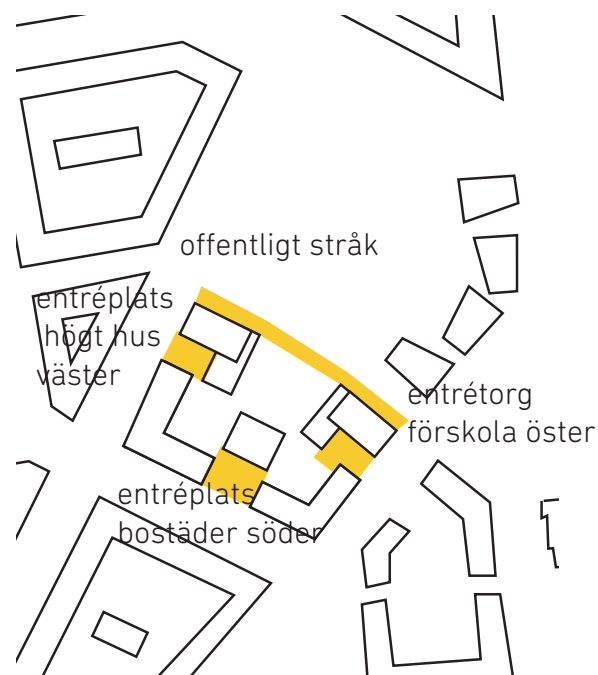
Kvarteret delas upp i mindre delar för att bryta ner skalan och skapa entrérum till kvarteret som öppnar upp, bjuder in, och skapar smitvägar. Entrétorgen utformas som mikroparker i människans skala, platser för att stanna upp, sitta ner och möta sina grannar. Mindre stadsrum i den täta staden verkar som övergångzon mellan gatans helt offentliga rum och den privata gården. Entrétorgen är programmerade, koncentrat för de boende och rymmer bostadsentréer, entréer till cykelrum, träd, bänkar och cykelparkering. Byggnaderna trappar ned för att släppa in ljus på torgen och balkonger och terrasser vetter mot torgen – där väderstrecken är rätt.

INRAMNING AV OFFENTLIGA RUM

Kvarterets möte med gatorna markeras med hela hörn och volym vilket ger tydlighet och robusthet till gatan. De hela hörnen, entrétorgen och mötet med Vattentornsparken anpassas efter funktion och ska stärka platsernas offentlighet genom lokaler, entréer och bearbetning av mark. Kvarteret möter fyra gator och stråk med olika karaktär vilket avspeglas i gestaltningen.

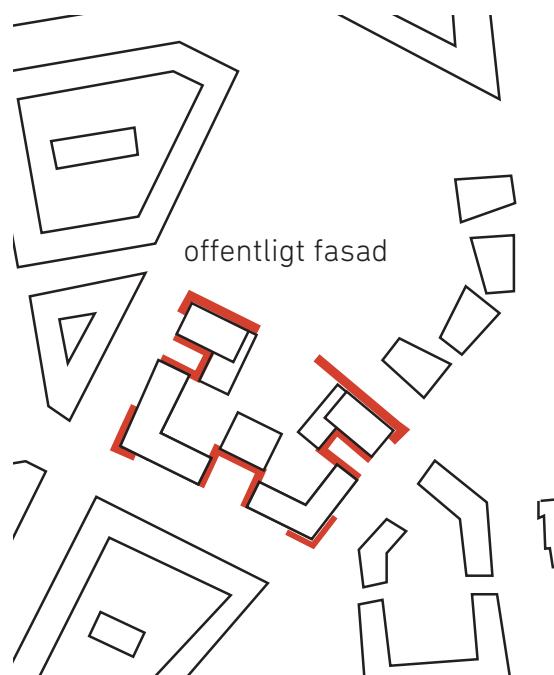
YTRE OFFENTLIGA PLATSER

Bildar entrérum till kvarteret, öppnar och bjuder in rum i människans skala, plats för att stanna upp, sitta ner. Mindre stadsrum i den täta staden.



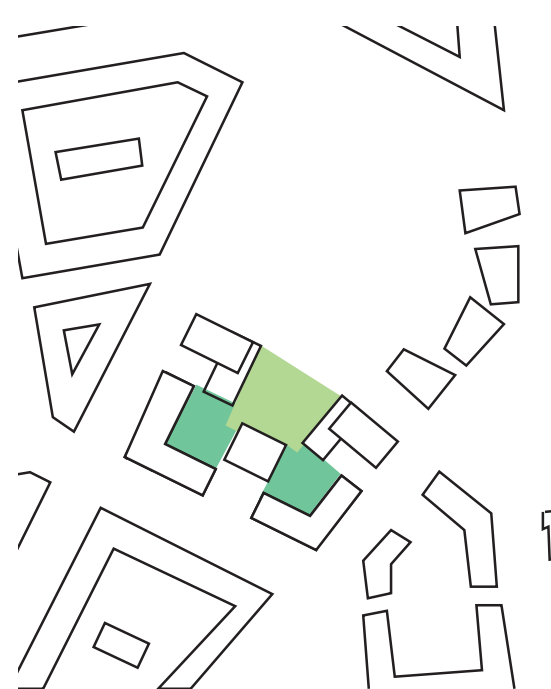
TYDLIG INRAMNING AV OFFENTLIGA RUM

De offentliga platserna, strategiska hörn och mötet med Vattentornsparken anpassas efter funktion och ska stärka platserna genom lokaler, entréer och bearbetning av mark.



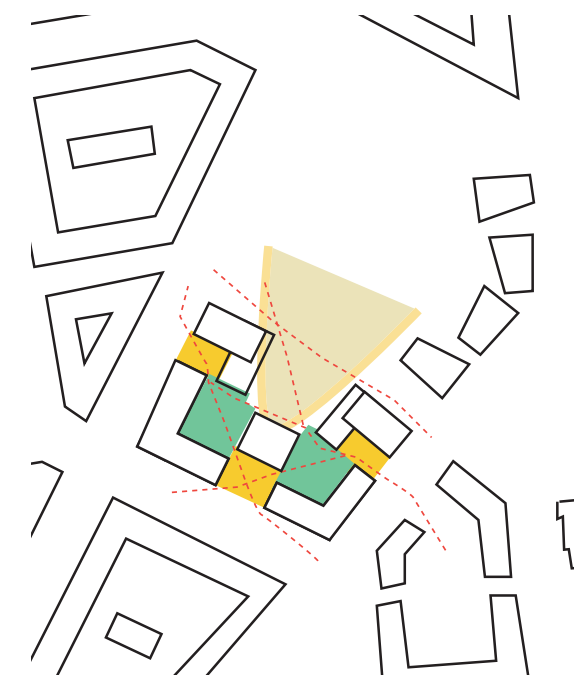
INRE PLATSER

Gården delas upp i tre mindre rum. Två privata gårdar och förskolegården. Förskolegården hänger visuellt samman med Vattentornsparken



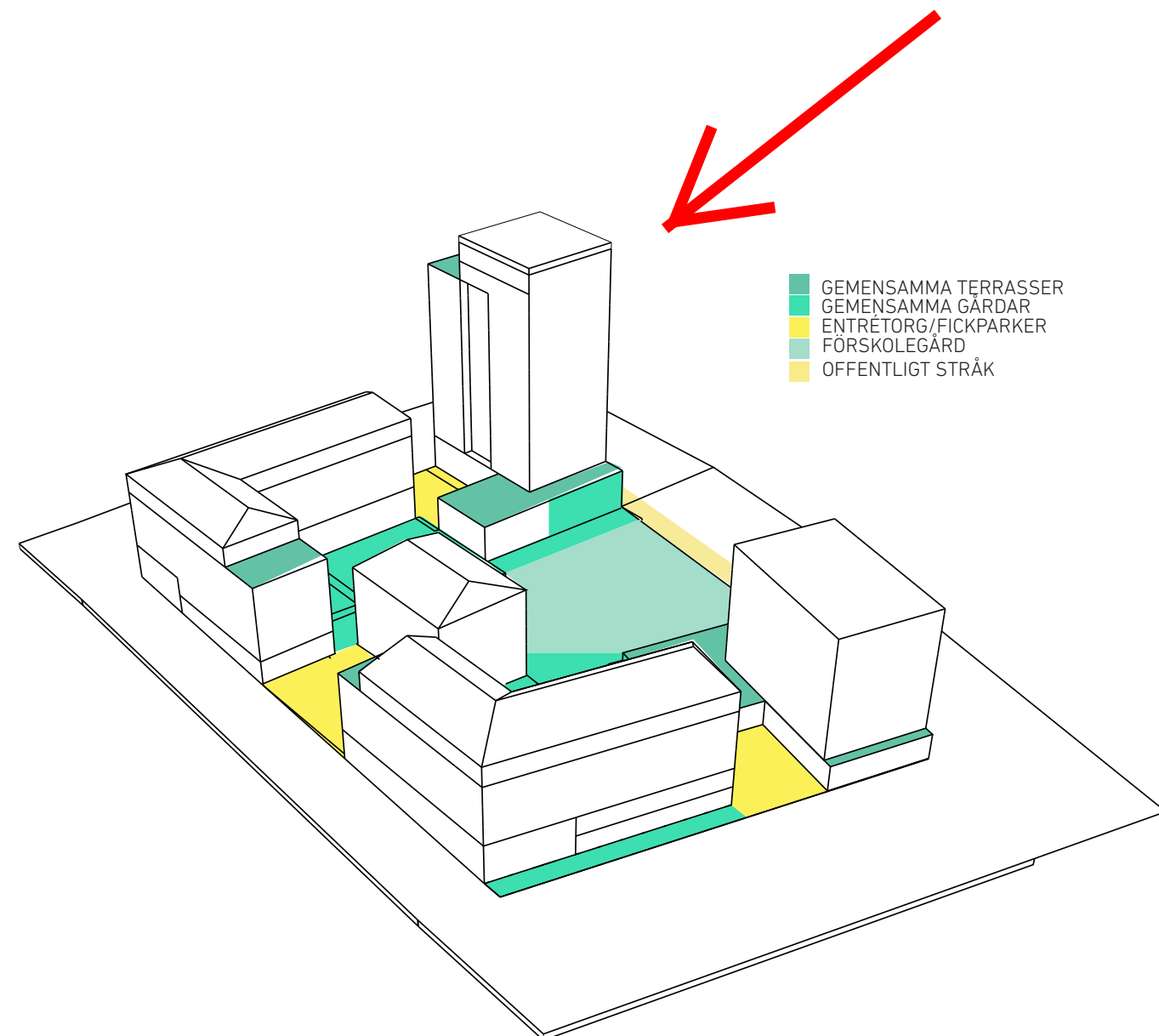
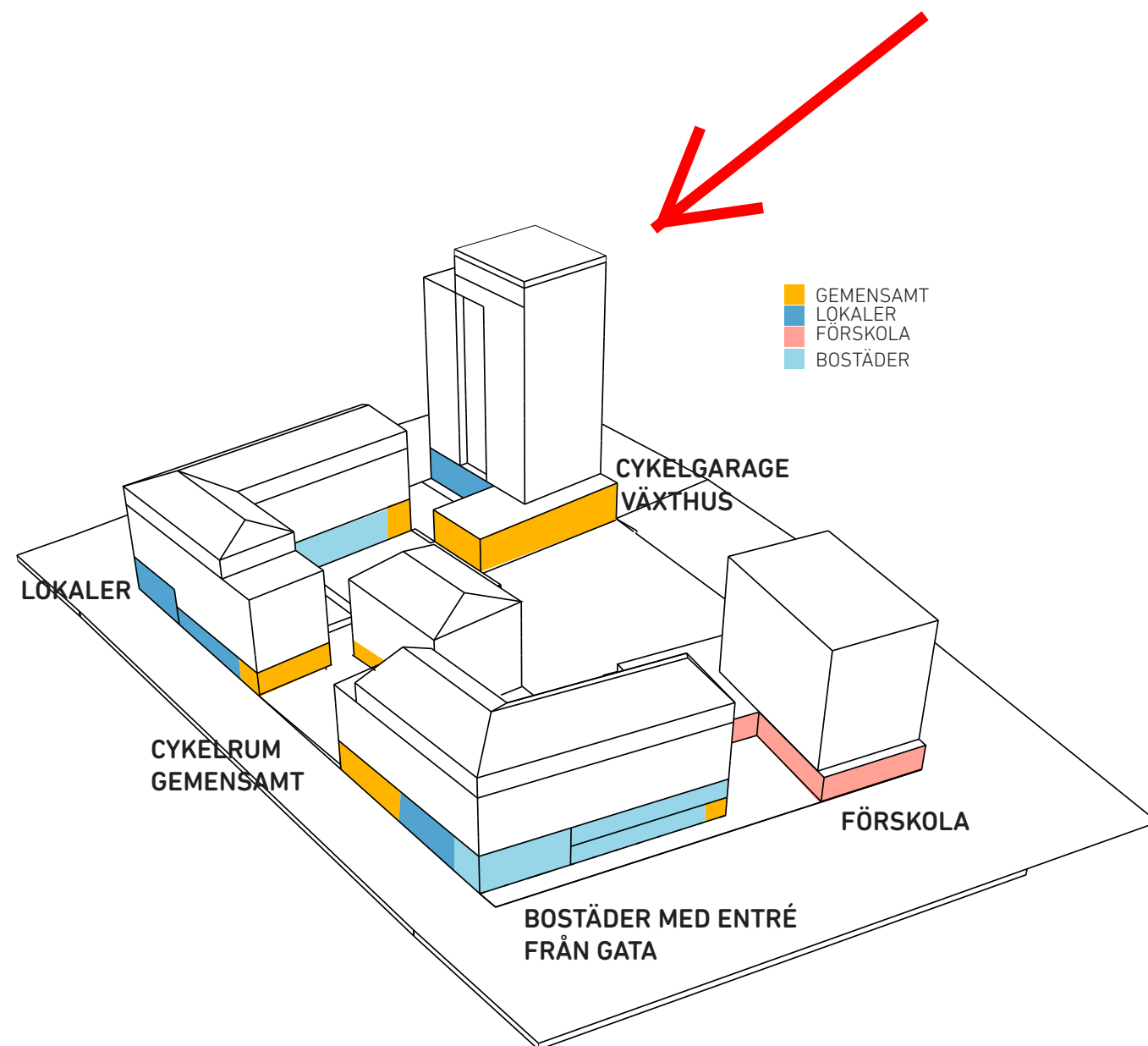
FÖRBINDELSE MELLAN PLATSER

För att stärka konnektiviteten i området och öppna för ljus och genomsikt både visuellt och fysiskt finns många vägar att röra sig genom kvarteret.



Modellvy från söder

SOCKELVÅNING OCH SOCIALA RUM



ANPASSNINGSBAR SOCKELVÅNING

I sockelvåningarna finns lokaler och förskola. Förskolan ryms i ett plan med entré från det lilla torget. Cykelrum och återvinningsrum vetter mot de små entrétorgen där funktioner för de boende prioriteras. Restaurangläge i det höga husets bottenvåning och lokaler främst mot kollektivtrafikstaket. Utvecklingen av stad över tid tas med i planeringen. Det vi idag ser som ett b-läge kan om 20 eller 50 år vara ett A-läge. Genom att tillföra tillgängliga entréer och tillräcklig takhöjd i sockelvåningen skapas en inbyggd utvecklingsmöjlighet i det som idag blir bostäder.

GEMENSAMMA SOCIALA UTERUM

Kvarteret är utformat för att de boende ska mötas. Det är ljusa trapphus mot gatan, mindre entrétorg där man stannar upp och möter sina grannar, möjlighet till portvaktslokal, gemensamhetslokaler och cykelrum finns vid torget. Gröna gårdar och gemensamma takterasser. Vid en södervänd vägg föreslås ett gemensamt växthus.

STADSROM

KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅKET

Kollektivtrafikstråket är kvarterets mest offentliga plats. Det höga bostadshuset står fritt på en hög sockel och möter parken, gatan och sitt entrétorg med lokaler i bottenvåningen. Entrén till det höga huset vetter mot entrétorget. Här finns också entré till kvarterets stora cykelgarage. En terrass på garagets tak för de boende ger kontakt och liv till stadsrummet. Hörnhuset har likadan sockelvåning som höghuset med lokaler och bostadsentréer mot gatan. Trapphusen annonseras mot gatan och balkongerna är indragna.



VY 3D MODELL FRAN VASTER



VY 3D MODELL FRAN NORR



MODELLFOTO



KVARTERSHORN I TEGEL, CF MOLLER, KOPENHAMN

STADSRUM

ULLERSÅKERSGATAN

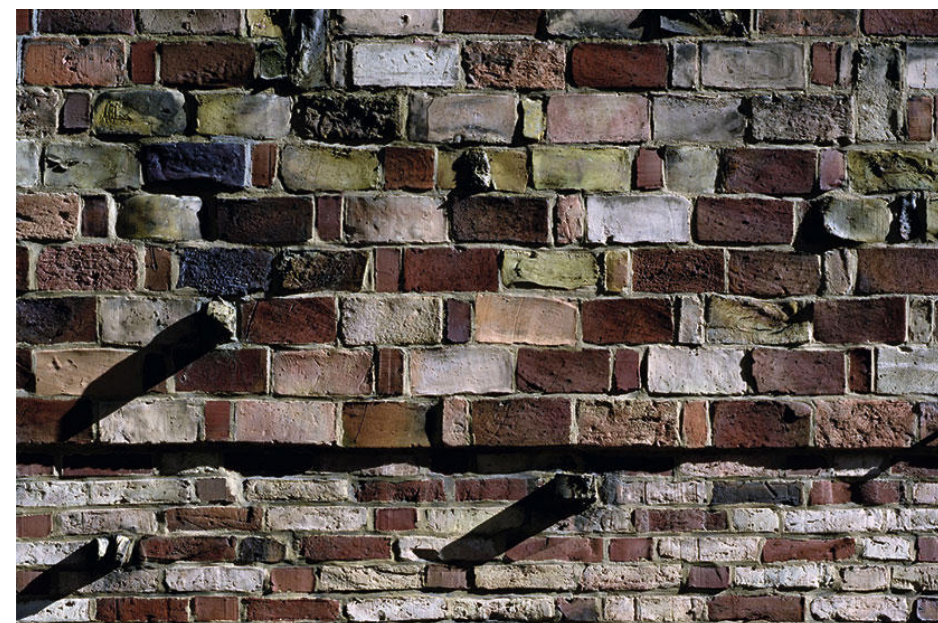
Längs Ulleråkersgatan ryms bostäder i sockel-
elvåningen vilka har sina privata entréer och
uteplatser mot gatan. Ett entrétorg med mik-
ropark placeras i sydöst med entréer till för-
skolan, bostäder och ingång till gården. För för-
skolan finns plats för parkering av barnvagnar
och cykelkärror under tak. Ett cykelrum finns i
bostadshusets bottenvåning. Förskolan ligger i ett
plan i sockeln av bostadshuset och verkar som
fond för den lilla platsen. På förskolans tak finns
en gemensam terrass för de boende. Förskolan
möter Ulleråkersgatan i gatuliv och markerar
därmed offentligheten i verksamheten och grän-
sen mot parken.



VY 3D MODELL FRÅN SYDOST



MODELLVY FRÅN ÖSTER



ÖPPNING I KVARTER EXEMPEL PÅ SOLLJUS

ULLERÅKER :: PRESENTATION :: 2016 10 27

STADSRUM

BILTRAFIKSTRÅK MED ENTRÉTORG

Liknande karaktär som kollektivtrafikstråket, men här trappas byggnadsvolymer ner i höjd. Höjdskillnaden på ca 3 m tas upp i sockelvåningen. Entréer vetter mot gatan och närmast västra hörnan i korsningen med Kollektivtrafikstråket finns en större lokal.

Kvarteret öppnar sig i mitten till en entrégård fickpark i söderläge. Några trappsteg avgränsar platsen från gatan.



TORG AIX EN PROVENCE



VY 3D MODELL FRÅN SODER

STADSRUM

VATTENTORNSPARKEN

Mot parken öppnar sig kvarteret helt. I anslutning till parken ligger förskolegården som förlänger grönskan in i kvarteret. Park och förskolegård skiljs åt av en låg mur som också kan ta upp nivåskillnader. En zon på fem meter närmast fasad är hårdgjord yta och blir ett offentligt stråk. Vi har placerat våra byggnader i fastighetsgräns då marken fem meter närmast fasad skall vara hårdgjord ser vi att den ytan bör vara det offentliga stråket. -Det höga huset landar i parken ramar in och verkar som fond för parken. En entré till gårdarna finns för de boende och vid den i sockelväningen mot sydost finns ett växthus,



MODELLFOTO FRÅN VATTENTORNSPARKEN



GÅRDSRUM



PUNKTHUS I TERRANG. LUNDGÅRD TRANBERG ARKITE

ULLERÅKER :: PRESENTATION :: 2016 10 27

GÅRDSRUM

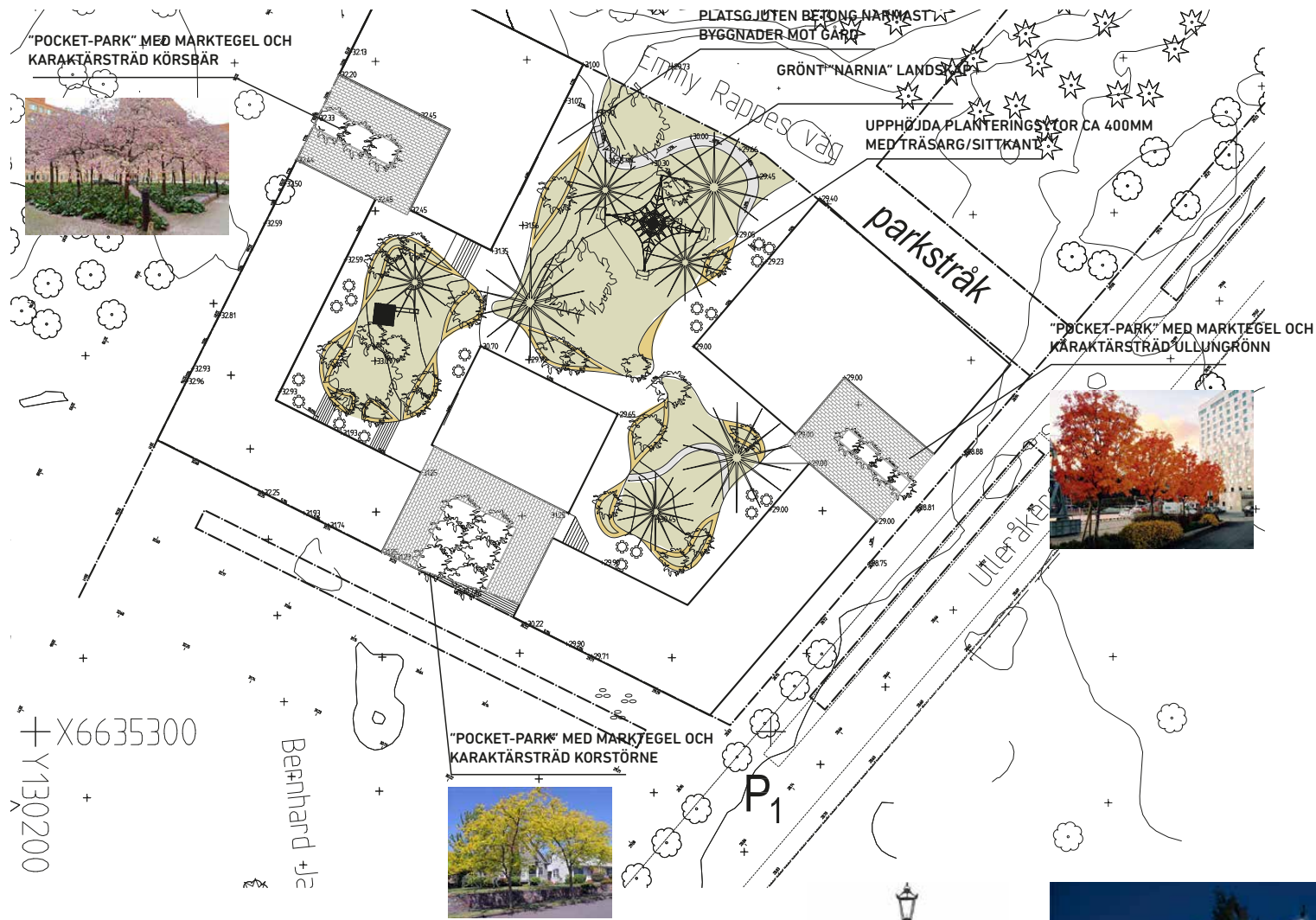
FICKPARKER

Entrétorgen är små fickparker i staden. Oaser och en övergång mellan privat och offentligt. Beläggning av marktegel och grus, träd med luftiga kronor. I passagerna finns trappor vilka leder vidare in på gårdarna.

NARNIA

De privata gårdarna utformas i kontrast till entrétorgen, Att gå in på gården från gatan är som att gå igenom klädskalet till Narnia, som att komma till en annan värld. Ett grönt lummigt och böljande landskap som visuellt hänger ihop med Vattentornsparken. Förskolegården har samma karaktär och kan användas av de boende på helger och kvällar.

De högre husen har båda terrasser som kompletterande uterum för de boende.



PORTEN TIOLL NARNIA



POCKET PARK, PALEY PARK NEW YORK



NARNIALANDSKAPET

MARKPLAN



©KOD
16-233 ULLERÅKER :: BYGGVESTA :: PRESENTATION PARALLELT UPPDRAG :: 2016 10 27

SEKTIONER



SEKTION A-A GENOM ENTRÉRTORG MOT SÖDER OCH BOSTADSGÅRDARNA SKALA 1:500



SEKTION B-B GENOM ENTRÉRTORG OCH FÖRSKOLEGÅRD SKALA 1:500

SEKTIONER



SEKTION C -C GENOM PARK, FÖRSKOLEGÅRD, ENTÉGÅRDSKALA 1:500

FASADUTSNITT

SAMMANHÅLLEN GESTALTNING

Kvarteret hålls samman av en sockelvåning vilken finns runt hela kvarteret mot gatorna och parken. Även fönstertyper, fönstersättning, balkongräcken material och färgskala återkommer men i olika konstellationer. Fasader mot offentliga stråk - hörnhusen och höghuset utförs framförallt i tegel. Byggnader mot gård och park kan ha putsfasader. Mot kollektivtrafikstråk och biltrafikgata liksom i det höga huset är balkonger indragna men mot Ulleråkersgatan gården och entrétorgen är balkonger utkragande.

MATERIAL

Vi har valt en palett av ljusa färger där tegel, puts och betong kompletterar varandra. Detaljer i räcken och fönster i mörkgrönt och glas i gröna toner. Trä föreslås på en del partier i sockelvåningen



MATERIALPALETT



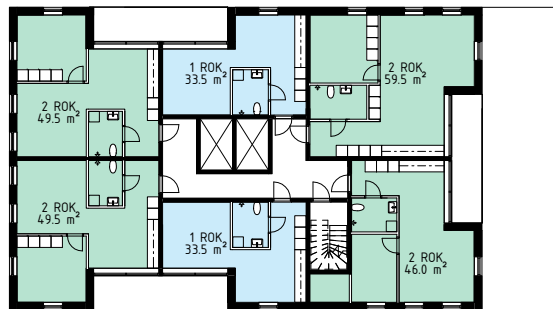
FASADUTSNITT

TYPPLAN

HUS 5

BTA ca 4430 m²
BOA ca 2838 m²
LOA ca 150 m²

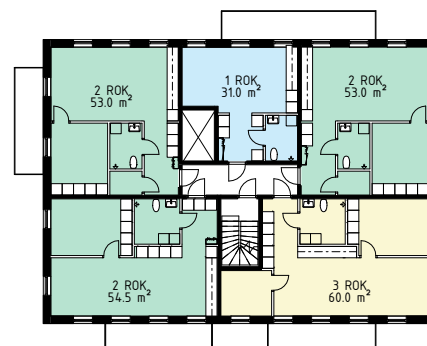
Antal lägenheter: ca 62
1 ROK 22 st
2 ROK 38 st
3 ROK 2 st



HUS 3

BTA ca 1550 m²
BOA ca 1180 m²

Antal lägenheter: ca 24
1 ROK 5 st
2 ROK 15 st
3 ROK 4 st



HUS 4

BTA ca 4630 m²
BOA ca 3140 m²
LOA ca 280 m²

Antal lägenheter: ca 52
1 ROK 10 st
2 ROK 21 st
3 ROK 11 st
4 ROK 4 st
5-6 ROK 6 st



TYPPLAN SKALA 1:400
PLAN 5

HUS 1

BTA ca 2800 m²
BOA ca 1740 m²
FÖRSKOLA ca 650 m²

Antal lägenheter: ca 36
1 ROK 6 st
2 ROK 12 st
3 ROK 18 st



HUS 2

BTA ca 3580 m²
BOA ca 2370 m²
LOA ca 45 m²

Antal lägenheter: ca 41
1 ROK 7 st
2 ROK 22 st
3 ROK 5 st
4 ROK 4 st
Samt ev ca 3-4 studio-
lägenheter i markplan



ANTAL LÄGENHETER TOTALT:

CA 215 st

LÄGENHETSFÖRDELNING:

1 ROK (ca 30-35 m²) 50 st
2 ROK (ca 45-55 m²) 108 st
3 ROK (ca 60-70 m²) 40 st
4 ROK (ca 80-95 m²) 8 st
5-6 ROK (ca 110-120 m²) 6 st
Samt ev ca 3-4 studio-
lägenheter i markplan

BTA TOTALT 17 000 m² (LJUS BTA)
BOA TOTALT CA 11 450 m²
LOA TOTALT CA 475 m² + FÖRSKOLA CA 650 m²

BILDTEXT

ULLERÅKER :: PRESENTATION :: 2016 10 27

FASADER



FASAD MOT ÖSTER SKALA 1:500 ALTERNATIV LÅGA TAK



FASAD MOT ÖSTER SKALA 1:500 ALTERNATIV HÖGATAK

FASADER



FASAD MOT VÄSTER 1:500 ALTERNATIV HÖGA TAK



FASAD MOT VÄSTER 1:500 ALTERNATIV PLATTA

FASADER



FASAD MOT SÖDER 1:500 ALTERNATIV HÖGA TAK



FASAD MOT SÖDER 1:500 ALTERNATIV PLATTA TAK