

Försäljningsprospekt Hospitalet



Innehållsförteckning

Del 1: En unik möjlighet i ett Uppsala som växer	6
Investeringsaspekter	6
Del 2: Särskilda förutsättningar för fastigheten	9
Platsens förutsättningar	9
Förutsättningar för förvärvet	12
Del 3. Förvaltningsobjektet	14
Byggnadsbeskrivning	14
Uthyrbar area	15
Finansiell information	15
Del 4: Försäljningsprocessen	18
Idétävlingens faser	18
Tävlingsvillkor	19
Tidplan med hållpunkter	19
Inlämningkrav	20
Inlämning av tävlingsförslag	21
Kontakt	21
Del 5: Bilaga	23
Checklista	23

Var med och avgör framtiden för en av Uppsalas mest spännande byggnader. Den gamla sjukhusbyggnaden i nyklassicistisk stil ligger storslaget på Uppsalaåsen omgiven av ett historiskt parklandskap.

Hospitalet ligger en kort cykeltur från Uppsala city, en halvtimme från Arlanda och sju mil från Stockholm. Nedströms längs Fyrisån ligger Ekoln, Skokloster och Sigtuna.

Nu ges en unik möjlighet i ett Uppsala som växer. Uppsala kommun vill genom ett tävlingsförfarande säkra att byggnaden bibehåller sina kulturhistoriska värden och en funktion i Uppsalabornas liv så att den lever kvar under lång tid. Målet är att hitta ett kreativt och långsiktigt ägande för Uppsala hospital. Rätt ägare med rätt affärsidé har möjlighet att lyfta både Ulleråker och Uppsala som destination.



Anna Sander, projektchef Ulleråker

DEL 1

En unik möjlighet i ett **Uppsala** som växer

En unik möjlighet i ett Uppsala som växer

Idag är Uppsala Sveriges fjärde storstad med drygt 220 000 invånare och med inriktning att växa till 340 000 invånare år 2050.

Ambitionen att växa med ansvar för klimatet och kommunens invånare visas i det priser som kommunen tilldelats under 2018. Vägen mot målet om en fossilfri stad 2030 gjorde Uppsala till årets globala klimatstad i WWF:s internationella stadsutmaning One Planet City Challenge. Uppsala utnämndes även till årets tillväxtkommun, Sveriges bästa cykelstad, årets folkhälsokommun, årets främjare av sociala företagare och för femte året i rad, bästa stadskommun att bo i.

Kommunens översiktsplan visar att en stor del av tillväxten kommer ske i Uppsalas södra delar. I en fördjupad översiktsplan för Södra staden bereds plats för upp till 25 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetstillfällen. Här finns goda förutsättningar att utveckla Uppsalas identitet som en dynamisk och växande universitets- och kulturstad.

INVESTERINGSASPEKTER

Ulleråker är ett av Sveriges största stadsutvecklingsprojekt. Här planeras nya bostäder för upp till 15 000 nya invånare, blandat med verksamheter och samhällsservice. Ulleråker har en unik kultur- och naturmiljö och närhet till två naturreservat, Kronparken och Årike Fyris. Ulleråker ligger mellan Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU), i en av Sveriges främsta innovationsmiljöer.

Uppsala kommun har ett avtal med staten om ett investeringspaket i miljardklassen för transportinfrastruktur och bostäder. I avtalet ingår en utbyggnad till fyra järnvägsspår mellan Stockholm och Uppsala, en ny tågstation vid Bergsbrunna, spårvägstrafik och 33 000 nya bostäder i de södra stadsdelarna. Uppsala nås enkelt med tåg på bara 30 minuter från Stockholm och 18 minuter från Arlanda Airport.

Uppsala spårväg planeras gå genom Ulleråker med ett hållplatsläge vid Hospitalet. Hospitalet ligger 2,5 km från centrala Uppsala och resecentrum. Med den nya kollektivtrafikstomlinjen kommer det erbjudas ett snabbt och smidigt sätt att ta sig från resecentrum till Hospitalet. Enligt avtalet med staten är spårvägen i drift 2029.

Södra Åstråket utvecklas till ett upplevelserikt promenadstråk längs Fyrisån som sammanbinder Ulleråker med centrum via stadsträdgården och Uppsalas nya arena. Arenan kommer användas för idrott och evenemang året om. Hospitalsträdgården i Ulleråker utvecklas som stadsdelspark och besöksmål.

Läs mer på Hospitalets webbsida
www.uppsalahospital.se

Här står mer om investeringspekterna under rubriken *Bakgrund till tävlingen*

Under *Läshänvisningar* finns program och planer med kommunens ambitioner för Uppsala, Södra staden och Ulleråker.



Särskilda förutsättningar för fastigheten

Uppsala kommun (Säljaren) äger Fastigheten som avses att avyttras givet att ett antal förutsättningar uppfylls. Trygga staden AB har av Säljaren anlåtats som exklusiv rådgivare i försäljningsprocessen.

Försäljningsprospektet syftar till att utgöra underlag för framtagande av ett idékoncept där potentiella köpare anger hur de avser utveckla Fastigheten efter ett eventuellt förvärv.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Hospitalsbyggnaden med omgivande mark ingår i nuläget i fastigheten Kronåsen 1:25 som omfattar stora delar av Ulleråker. Platsen är i nuläget inte detaljplanelagd. En planprocess för fastigheten inleds tillsammans med köparen i början av år 2020. En egen fastighet bildas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Riksintresse kulturmiljövård

Ulleråker utgör idag en del av riksintresset för Uppsala stad vars motiv baseras på dess starka prägning av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. De värden som berörs i Ulleråker är kortfattat centralmaktens och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer, kronogodsens med ängsmarker utmed Fyrisån, Dag Hammarskjölds väg som lång rak tillfartsväg från 1600-talet och stadens silhuett från infarter och vägar. Ulleråkers institutionsmiljö med tillhörande byggnader och parker utgör ett kärnvärde i riksintresset. Värdet ligger i bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband, där Hospitalet utgör en centralbyggnad. Därtill uppvisar Ulleråkers

sjukhus, Hospitalet, stora arkitektoniska, medicin- och arkitekturhistoriska värden.

Konst och statyn Solglimt

Inför en försäljning av fastigheten kan skulpturen och fontänen som kallas *Solglimt* av Astri Taube ingå i köpet under förutsättningar att villkor upprättas vid försäljning om att konstverket/fontänen får stå kvar på sin plats och vara i funktion rörande vatten och underhåll av skulpturen. Konstverket värderas av kulturförvaltningen och värdet skrivs in i handlingarna för försäljningen med konstverkets uppgifter samt bildokumentation. Det är av betydande vikt att konstverket inte flyttas eller förändras då det har en viktig historisk förankring för platsen nu och i framtiden.

Den nya fastighetsägaren utgår från Ulleråkers konstprogram och för en dialog med Uppsala kommun ifall anskaffning av konst sker som blir visuellt bärande för fastigheten.



Statyn Solglimt av Astri Taube

Markhöjder

Kommunens ambition är att bevara markhöjderna på den östra sidan av Hospitalet för att bevara parken och kultur- och naturmiljön.

Extremt sårbar mark

Uppsalaåsen, som går i nord-sydlig riktning genom hela Uppsala, passerar genom Ulleråkers centrala och östra delar. Åsen är en mäktig formation som beräknas innehålla 100 miljoner kubikmeter vatten. Grundvattentäkten i åsen är Uppsala tätorts enda dricksvattentäkt och den försörjer mer än 150 000 människor med dricksvatten varje dag året om. Uppsalaåsen är skyddad enligt lag i sin egenskap av vattentäkt och är därför belagd med miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten. Marken runt Hospitalet är klassad som extremt sårbar, den högsta klassificeringen.

Verksamheter i Hospitalet, inklusive eventuell om- och tillbyggnad, ska bidra till en långsiktigt god vattenkvalitet i Uppsalaåsen. Det innebär att minska risken för uppkomst av förorening inom Fastigheten som kan påverka vattenkvaliteten negativt.

För de skadehändelser som innebär måttlig till mycket stor risk för överskridande av MKN måste insatser vidtas för att undvika sådan påverkan på vattenförekomsten. Skyddsåtgärderna som krävs kan vara mycket långtgående och det kan även innebära förbud av vissa verksamheter. Åtgärderna finns listade på nästa sida.

En checklista med åtgärderna har upprättats som stöd för intressenten att utveckla ett idékoncept som bidrar till en långsiktigt god vattenkvalitet i åsen. Med denna förbinder sig köparen att genomföra de åtgärder som krävs för att utveckla platsen. Se bilaga 1, checklista.

Läs mer på Hospitalets webbsida
www.uppsalahospital.se

Här finns utförlig information om förutsättningarna under rubriken *Bakgrund till tävlingen*

Under *Läshänvisningar* finns utredningar och program om Hospitalets kulturhistoriska värden, grundvatten och konst.

Långsiktigt god vattenkvalitet i Uppsalaåsen och Fyrisån, 2018

”Vingmuttern” Kulturhistorisk utredning, 2018

Ulleråkers konstprogram KUR, 2017

Skadeförebyggande och skadebegränsande åtgärder för verksamheten

Ingen miljöfarlig verksamhet eller yrkesmässig hantering av kemiska bekämpningsmedel eller gödningsmedel tillåts inom fastigheten.

Ingen yrkesmässig transport av farligt gods och brännbar vätska till och från fastigheten.

Byggnader ska ha aktivt brandskydd med automatkopplat brandlarm till räddningstjänsten.

100 % av parkeringsbehovet för bil friköps av kommunen i mobilitetshus/samlad parkeringsanläggning. Endast parkering för rörelsehindrade tillåts inom fastigheten.

Anläggande av en gemensam angöringsyta för transporter till byggnaden.

Alla körytor inom fastigheten ska vara täta och utformas för låga hastigheter.

Dagvattenhanteringen inom fastigheten ska utformas för att säkerställa att ingen infiltration av vatten från ytor för fordonstrafik sker. Ledningar som är kopplade till kommunalt VA ska vara helsvetsade.

Rutiner ska inrättas för att befintliga ledningars täthet kontrolleras och eventuella brister åtgärdas. Hänsyn ska även tas till att läckage kan spridas i ledningsgraven.

Skadeförebyggande och skadebegränsande åtgärder vid om- och nybyggnation

Ett av nedanstående miljöklassningssystem med angivna nivåer ska användas vid

val av material, varor och produkter för byggnationen:

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

Vid nyanläggning ska släckvattenzoner anläggas intill byggnad för att minska risken att släckvatten når grundvattnet vid en eventuell brand i byggnaden.

Vid markarbeten ska krav på försiktighet ställas som inkluderar följande:

- Vid markarbeten ska entreprenörer utbildas i risker förknippade med att arbeta i område med extrem känslighet.
- Entreprenörer ska ha en miljöplan som hanterar t.ex. uppställning och service av arbetsmaskiner och fordon, beredskap, m.m.
- Arbetsmaskiner ska vara miljöklassade och maskinuppställning, service, eller tankning får ej ske inom extremt känslig zon.
- Hydraulslangar och kopplingar på maskiner och fordon inspekteras dagligen.
- Entreprenörer ska ha en miljöplan som hanterar t.ex. byggdagvatten och beredskap.
- Länsvatten och byggdagvatten ska samlas upp och renas innan det släpps till godkänd recipient.
- Ingen uppställning eller tankning av arbetsmaskiner inom fastigheten.

Hållbart resande

Fastighetsutvecklaren ska bidra med lösningar och samverka med Uppsala kommun i utvecklingen av modeller för hållbart resande.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FÖRVARVET

Köparen av hospitalet behöver beakta nedanstående förutsättningar inför köpet.

Transaktionsstruktur

Transaktionen kommer att struktureras som en fastighetsöverlåtelse från Uppsala kommun.

Köpeskillning och tillträde

Köpeskillningen avseende fastigheten ska erläggas på tillträdesdagen. Eventuell tilläggsköpeskillning för tillkommande byggrätter ska erläggas då detaljplanen vunnit laga kraft samt att erforderlig fastighetsbildning har genomförts.

Incitament

För att skapa incitament kommer en vitesstruktur införas i fastighetsöverlåtelseavtalet i syfte att säkra att idékonceptet uppfylls. Vitesstrukturen bygger i första hand på de ska krav som kommunen har tagit fram i samband med tävlingen.

Kostnader för detaljplanen

Samtliga kostnader som uppkommer i samband med framtagande av detaljplanen tas av köparen.

Ledningar, servitut

Inom fastigheten finns ledningar som inte är inskrivna i fastighetsregistret. I samband med fastighetsbildningen kommer alla kända ledningar att säkras genom servitut. Det kan även förekomma ledningar som inte kommunen har kännedom om.

Friskrivning

Den slutgiltiga köpehandlingen innehåller en friskrivningsklausul som innebär att Säljaren friskriver sig från ansvar för fel och brister i fastigheten, inklusive dolda fel.

© 2019 Trygga staden AB

Materialet är skyddat enligt upphovsrättslagen. Mångfaldigande av hela eller delar av innehållet i detta prospekt är förbjuden utan skriftligt medgivande från Trygga staden AB.

Försäljningsprospekt

Försäljningsprospektet har sammanställts av Trygga staden AB på basis av information från Säljaren samt vissa externa källor. Även om Säljaren och Trygga staden AB anser att dessa källor är tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen i Försäljningsprospektet inte kan garanteras av Säljaren eller Trygga staden AB. Säljaren och Trygga staden AB ansvarar inte för eventuella fel eller ofullständigheter i Försäljningsprospektet eller i annan information, muntlig såväl som skriftlig, som tillhandahållits intressenter till fastigheten i anslutning till Försäljningsprospektet.

Försäljningsprospektet syftar endast till att utgöra grunden för Idékoncept och intressenter till fastigheten bör inte fatta några beslut om att förvärva fastigheten enbart baserat på informationen i Försäljningsprospektet. Intressenter till fastigheten uppmanas att kontrollera informationen i Försäljningsprospektet i samråd med Säljaren innan bindande köpehandling avseende Fastigheten undertecknas. Säljaren svarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutgiltigt köpare av fastigheten.



DEL 3

Förvaltningsobjektet

Förvaltningsobjektet

Byggnaden stod färdig 1885 och skapades för psykiatrisk vård i en tid då staten ökade sitt ansvar för medborgarnas välfärd. Grundplanen är tydligt inspirerad av äldre slottsanläggningar och ritades av arkitekten Axel Kumlien, en välrenommerad arkitekt på medicinalstyrelsen. Kumlien inspirerades av barockens och nyklassicismens byggnadsideal.

Fastigheten

Den föreslagna fastigheten omfattar byggnaden och omgivande mark. Nedan visas den preliminära fastighetsgränsen.



BYGGNADSBESKRIVNING

I stort sett alla installationer i byggnaden är i varierande ålder, elbesiktning och OVK besiktning är genomförda. Vid byggnaden finns idag en elnätstation, med en transformator för att försörja ett antal hus i området inklusive Hospitalet. Elnätstationen måste finnas kvar till Vattenfall tar över framdriften av elen.

Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning till hälften. Kyla saknas. Byggnadens yttre skick bedöms som normalt till bra, huvuddelen av fasaden är omputsad. Byggnaden har ett normalt till något sämre inre skick.

Konstruktion och teknik

Nybyggnadsår	1885
Om/tillbyggnadsår	ca 1950 mittdel
Grundläggning	Stensockel, granit
Stomme/Bjälklag	Betong, tegel, stål och trä
Fasadmaterial	Puts
Fönster	Träfönster, 2- glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX (50%), FT (50%)
Komfortkyla	Nej
OVK	Godkänd
Hissar	3 st

UTHYRBAR AREA

Byggnaden innehåller huvudsakligen kontor och utbildning (skola).

Den totala uthyrbara arean uppgår till 10 507 kvadratmeter. Uthyrd area är 4 076 kvm varav skola utgör 3 468 kvm, kontor utgör 608 kvm och lager utgör 120 kvm av totalt 10 507 kvm, dvs en ytvakans på 6 431 kvm eller 61 procent.

Hyresgäster

Största hyresgästen är BGF Fastigheter som hyr ut i andra hand till Kajans friskola. Svenska kyrkan hyr Den gode herdens kapell i byggnadens mittskepp. För närmare beskrivning, se hyresgäsförteckning på Hospitalets webbsida.

Skyddsrum

Det finns tre befintliga skyddsrum i byggnaden som måste vara kvar som skyddsrum.

Sammanställning

OBJEKTSSTYP	TOTAL AREA KVM
Utbildning	3 348
Kontor	608
Övrigt/lager	120
Vakant area	6 431
Summa uthyrbar area	10 507

VÅNINGSPLAN	LOA	BTA
Källareplan	2 959	4 735
Plan 1	3 763	4 738
Plan 2	3 785	4 738
Summa	10 507	14 211

FINANSIELL INFORMATION

Byggnaden är taxerad som specialenhet, vårdbyggnad (typkod 823). Eftersom byggnaden är taxerad som specialenhet saknas taxeringsvärde.

Momsregistrerad area, kvm	0
Momsregistrerad area, %	0
Typkod	
Specialenhet, vårdbyggnad	823
Taxeringsvärde, Tkr	0
- varav byggnad	0
- varav mark	0
Pantbrev, Tkr	0
Pantbrev, antal	0

Intäkter

Hyresintäkter 2018 för byggnaden uppgick till cirka 4 941 tkr, motsvarande 1 212 kronor per kvadratmeter. Vakansgraden uppgick till 6 431 kvm motsvarande 61 procent.

Kostnader

Kostnaderna 2018 uppgick till cirka 5 088 tkr, motsvarande 484 kronor per kvadratmeter.

Driftnetto

Sammantaget ger detta ett driftnetto om cirka minus 147 tkr år 2018 med beaktande av en vakansgrad på 61 procent. Driftnetto per kvadratmeter uppgår till minus 14 kronor. Exklusive vakans uppgår driftnettet till 6 174 tkr.

Historiska kostnader

Taxebundna kostnader för 2018, 2017 och 2016 är presenterade i tabellen. Genomsnittet för perioden uppgår till cirka 2 463 tkr eller 234 kr per kvadratmeter.

Omförhandlingar

Omförhandling pågår med BGF Fastigheter AB.

Läs mer på Hospitalets webbsida www.uppsalahospital.se

Under *Tävlingsunderlag* finns utredningar och förteckningar av byggnaden och dess innehåll. Här finner du en Teknisk Due Diligence (TEDD), byggnadsritningar och en hyresgäsförteckning.

Driftnettokalkyl Hospitalet

HYRESVÄRDE	Area	Tkr	kr/kvm
Kontor	3 763	4 873	1 295
Utbildning	3 785	4 614	1 219
Lager/Förråd	2 959	1 775	600
Hysesvärde	10 507	11 262	1 072
Vakans	6 431	6 322	983
Hysesintäkt	4 076	4 941	1 212
KOSTNADER	Area	Tkr	kr/kvm
Driftkostnader	10 507	-2 857	-272
Underhåll och reparationer (1)	10 507	-2 231	-212
Summa kostnader	10 507	-5 088	-484
Driftnetto	10 507	-147	-14
Driftnetto exkl vakanser	10 507	6 174	588

TAXBUNDNA KOSTNADER (2)	2018 Tkr	2017 Tkr	2016 Tkr	År/genomsnitt kr/kvm
El (3) (schablon 700 kr/MWh/år)	260	260	260	25
Fjärrvärme (4) (schablon 800 kr/MWh/år)	2 044	2 027	2 088	195
Vatten och avlopp (schablon)	150	150	150	14
Summa taxebundna kostnader	2 454	2 437	2 498	234

- (1) Genomsnitt de senaste tre åren.
 (2) Det finns inga taxebundna kostnader kopplade till Fastigheten, då den är en del av hela Ulleråkerområdet som kommunen förvärvade 2014.
 (3) Bedömd förbrukning cirka 325 MWh.
 (4) Förbrukning år 2018 2555 MWh, år 2017 2543 MWh och år 2016 2610 MWh.

DEL 4
Försäljningsprocessen

Försäljningsprocessen

Försäljningen av Hospitalet kommer att genomföras som en idétävling där fokus ligger på den framtida användningen av byggnaden och omgivande park. Kommunen vill hitta en köpare som har ett långsiktigt perspektiv i sitt ägande och har en förmåga att aktivera hospitalet på kort och lång sikt.

IDÉTÄVLINGENS FASER

Tävlingen består av tre faser, en inlämningsfas, en utvärderingsfas och en förhandlingsfas. Hela tävlingsprocessen förväntas pågå under ett års tid.

FAS 1: Framtagande av idékoncept

I den första fasen som pågår under två månader utvecklar intressenten sitt idékoncept utifrån tävlingens ska- och inlämningskrav.

Intressenter erbjuds möjlighet att översiktligt besiktiga fastigheten inför lämnande av idékoncept. Under fas ett ges tillfällen för visning av fastigheten.

Visningstillfällen

Onsdag den 6 mars 2019 kl. 13:00–15:00
Måndag den 18 mars 2019 kl. 13:00–15:00

FAS 2: Presentation och utvärdering

I den andra fasen utvärderas de inlämnade förslagen av en utvärderingsgrupp med en politisk referensgrupp. Beroende på utfallet i denna första utvärderingsprocess inbjuds intressenter att muntligen presentera sitt idékoncept för utvärderingsgruppen.

Eventuella frågor och/eller önskemål om komplettering kring kraven kan komma att ställas till intressenter. Intressenter ges tillfälle att justera sina förslag i förhållande till eventuella utvärderingssynpunkter. De intressenter vars förslag bäst uppfyller kraven går vidare till förhandling i fas 3.

FAS 3: Förhandling och beslut om vinnare

DD-rummet öppnas och de intressenter som gått vidare till fas tre lämnar ett prisbud för fastigheten. Därefter sker förhandlingar under cirka två månader om pris och övriga avtalsvilkor. Under fas 3 ska intressenter ha klart med de som ska bedriva verksamheter inom fastigheten. Beslut om vinnande förslag och fastighetsöverlåtelseavtal tas av Kommunstyrelsen i slutet av 2019.

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt avseende idékoncepten under alla faser.

Detaljplan

Kommunen inleder under början av år 2020 en planprocess för fastigheten tillsammans med köparen. Detaljplanen drivs som en så kallad frimärksplan som avgränsas till den föreslagna fastighetens gränser med mindre avvikelser.

Tillträde

Tillträde sker när detaljplanen vunnit laga kraft eller enligt överenskommelse i förhandlingsfasen. Vid tidigare tillträde inleds en gemensam dialog med lantmäterimyndigheten om fastighetsbildning.

TÄVLINGSVILLKOR

För att delta i tävlingen finns ett antal villkor som de tävlande måste ta i beaktning.

Tillbyggnad/Möjliga byggrätter

Förslaget får innehålla nya byggrätter. Det är dock svårt att veta om tillbyggnad kan godkännas på grund av dricksvattentäkten. Tillkommande byggrätter får därför inte vara avgörande för ekonomin i förslaget. Till Hospitalet får ej ytterligare våningar tillföras. Förslagets lämplighet enligt kulturmiljövärden bedöms slutligen i bygglovet. Värdet av eventuell tillkommande byggrättsvolym (BTA ovanför jord) i idékonceptet, beräknas genom genomsnittet av två oberoende värderingar utifrån den lokaltyp som detaljplanen medger. Värderingen kommer att genomföras i anslutning till att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Kostnader för idékonceptet

Intressenter svarar själv för samtliga egna kostnader, inklusive kostnader för köparens externa rådgivare, som uppkommit i samband med idékonceptets framtagande och presentation samt eventuella justeringar av idékonceptet. Det ovan nämnda gäller även om försäljningsprocessen avbryts eller ändras, oavsett skäl till detta. Säljaren och Trygga staden AB förbehåller sig rätten att när som helst avbryta alla diskussioner avseende försäljning.

Samarbeten

Vi uppmanar att flera bolag går ihop för att lämna in ett gemensamt idékoncept. Konsortier bakom gemensamma idékoncept ges ett solidariskt ansvar för idékonceptets genomförande. Överlåtelsen och ägandet som sådant kan dock separeras mellan parterna. Konsortier ska därför beskriva hur de avser att hantera det slutliga ägandet, respektive bolags andel i konsortiet samt det solidariska åtagandet för idékonceptets genomförande.

Offentlighet

All information som är inkommen till och förvaras av kommunen utgör allmän handling. Som huvudregel gäller att allmänna handlingar är offentliga. Under tävlingstiden råder sekretess kring inlämnade förslag. Ange i underlaget om någon del av idékonceptet innehåller uppgifter som omfattas av sekretess samt ange skälen till denna bedömning. Förvaltningsdomstol kan vid prövning komma till annat ställningstagande.

TIDPLAN MED HÅLLPUNKTER

FAS 1	Framtagande av idékoncept
15/2	Tävlingsstart. Startmöte i Hospitalet för tävlingsdeltagare
6/3	Visning av Hospitalet kl 13-15
18/3	Visning av Hospitalet kl 13-15
1/4	Frågor mottags fram till och med detta datum kl. 17.00
11/4	Inlämning av tävlingsförslag på Stationsgatan 12 senast kl 15.00
FAS 2	Presentation och utvärdering
6/5	Meddelande till intressenter om deras förslag gått vidare till fas 2
13-16/5	Muntliga presentationer inför utvärderingsgrupp
20/5	Meddelande om kompletterande justeringar av tävlingsförslag
24/5	Slutinlämning av tävlingsförslag
14/6	Meddelande om utsedda finalister till fas 3
FAS 3	Förhandling och beslut om vinnare
12/8	Due Diligence öppnas
23/8	Finalister lämnar anbud i enlighet med tävlingsförslaget
Aug-okt	Förhandling om fastighetsöverlåtelseavtal med finalister
Dec	Beslut i kommunstyrelsen om vinnande förslag

Inlämningskrav

Här listas inlämningskraven i idétävlingen.

SKAKRAV

Hospitalet ska vara en destination med unik karaktär. Med destination menas att det ska vara värt en särskild resa eller en omväg.

Hospitalet ska bära sin historia. Kulturmiljön och kulturhistorien ska tas tillvara in i framtiden.

Delar av Hospitalet och parken ska vara publikt. Med publikt avses platser dit allmänheten har tillträde. Hospitalet ska möta omgivningen med framsidor.

IDÉKONCEPT

Sammanfattning av idékoncept (max 1 sida).

Idékoncept (max 15 sidor) ska innehålla:

- Förslagets vision.
- Klargörande hur skakraven uppfylls.
- Beskrivning av intressentens långsiktiga ambition att äga och förvalta byggnaden.
- Beskrivning av utvecklingen för Hospitalet år 1–10 med koppling till finansieringsplanen.
- Beskrivning hur förslaget främjar ett hållbart resande.

Undertecknad checklista, bilaga 1.

Checklistan förbinder köparen att bidra till en långsiktigt god vattenkvalitet i Uppsalaåsen.

Illustrationsplan (skala anpassat till A1). Ska innehålla entrépilar, angöring, +höjder på byggnader, om- och tillbyggnader samt parkskiss.

Plan över våningarna (skala anpassat till A1). Schematisk/ översiktlig redovisning av funktioner och verksamheter på

respektive våning. I sammanställningen ska följande ytor redovisas:

- Handel och kommersiell service
- Samhällsservice
- Hotell
- Restaurang
- Kontor
- Bostäder
- Annan användning (förtydliga vilken användning)

Bilder (max 4 stycken som belyser förslaget)

UTVÄRDERING AV INTRESSENTER

Utöver idékoncept ska intressenten även lämna in nedanstående material.

Finansieringsplan. Beskrivning av hur förvärvet och investeringar inom tävlingsområdet är tänkta att finansieras. Investeringsvolymen i mkr ska framgå år 1–10.

Årsredovisningar. De senaste 3 årens årsredovisningar. Om det är flera bolag som står bakom ett konsortium ska alla bolag lämna in årsredovisningar. Uppsala kommun förutsätter att samtliga bolag ger en moderbolagsborgen till det samägda bolaget.

SKV 4820 & Registreringsbevis från

Bolagsverket. En granskning av bolaget kommer att genomföras för att kontrollera att bolaget:

- Är registrerat. organisationsnummerregistret.
- Är registrerad för mervärdesskatt.
- Är registrerad för F-skatt.
- Inte innehar restfördade skulder avseende skatter och avgifter hos Kronofogdemyndigheten.

Ägarlista. En redogörelse för bolagets ägarstruktur

Ledningsrutiner

- Teknisk förmåga och yrkesmässig kapacitet. Intressenten ska redovisa sina kvalitetsledningsrutiner.
- Miljö. Intressenten ska redovisa sina miljöledningsrutiner.

Samverkan. Referenser där intressenten har haft samverkan och dialog med kommuner, landsting eller stat. Ska inkludera kontaktuppgifter.

Referenser

- Beskrivning av genomförda projekt eller ägarperioder av förvaltningsfastigheter som styrker köparens lämplighet att genomföra bolagets inlämnade idékoncept och långsiktighet i ägandet av Hospitalet. Ska inkludera kontaktuppgifter.
- Beskrivning av vilka kompetenser som intressenten kommer att använda eller anlita för att tillvarata de kulturhistoriska värdena. Ska inkludera kontaktuppgifter.

INLÄMNING AV TÄVLINGSFÖRSLAG

Tävlingsförslaget ska levereras till Uppsala kommun, Stationsgatan 12, plan 4 receptionen. Materialet ska märkas *Tävling Hospitalet*.

Inlämning senast den 11 april kl 15.00.

Illustrationsmaterialet ska vara monterat på kartong eller liknande i A1-format och ska omfatta högst 6 planscher.

Allt material i tävlingsförslaget ska redovisas i pdf-format på en USB-sticka. Storleken på respektive fil bör inte överstiga 12 MB.

KONTAKT

Har du frågor? Skriv till:
Hospitalet@Uppsala.se

Besök Hospitalets webbsida för information och underlag för tävlingen. Här publiceras anonyma frågor och svar löpande under tävlingsprocessen.

www.uppsalahospital.se

Checklista

Genom att underteckna nedanstående lista bekräftas att nedanstående förutsättningar för verksamheten vid Hospitalet accepteras och kommer att uppfyllas vid genomförande av projekt. Checklistan lämnas in med övriga inlämningskrav senast den 11 april kl 15.00.

Verksamheten i Hospitalet, inkluderat eventuell om- och tillbyggnad, ska bidra till en långsiktigt god vattenkvalitet i Uppsalaåsen. Det innebär att minska risken för uppkomst av förorening inom fastigheten som kan påverka vattenkvaliteten negativt.

Nedanstående grundläggande förutsättningar är framtagna i en generell riskanalys för fastigheten och sammanfattar skadeförebyggande och skadebegränsade åtgärder för att minska risken för förorening av grundvattnet. En verksamhetsspecifik riskanalys ska tas fram utifrån den planerade verksamheten och redovisas i detaljplaneskedet.

Skadeförebyggande och skadebegränsande åtgärder för fastigheten

- Ingen miljöfarlig verksamhet eller yrkesmässig hantering av kemiska bekämpningsmedel eller gödningsmedel tillåts inom fastigheten.
- Ingen yrkesmässig transport av farligt gods och brännbar vätska till och från fastigheten.
- Byggnader ska ha aktivt brandskydd med automatkopplat brandlarm till räddningstjänsten.
- 100 % av parkeringsbehovet för bil friköps av kommunen i mobilitetshus/samlad parkeringsanläggning. Endast parkering för rörelse hindrade tillåts inom fastigheten.
- Anläggande av en gemensam angöringsyta för transporter till byggnaden.
- Alla körytor inom fastigheten ska vara täta och utformas för låga hastigheter.
- Dagvattenhanteringen inom fastigheten ska utformas för att säkerställa att ingen infiltration av vatten från ytor för fordonstrafik sker.
- Ledningar som är kopplade till kommunalt VA ska vara helsvetsade.
- Rutiner ska inrättas för att befintliga ledningars täthet kontrolleras och eventuella brister åtgärdas. Hänsyn ska även tas till att läckage kan spridas i ledningsgraven.

Skadeförebyggande och skadebegränsande åtgärder vid om- och tillbyggnad

- Ett av nedanstående miljöklassningssystem med angivna nivåer ska användas vid val av material, varor och produkter för byggnationen:
 - Byggvarubedömningen, enligt nivå *rekommenderas* eller *accepteras*
 - Sunda Hus, enligt nivå A, B eller C+
 - Basta, egenskapskriterier ska uppfyllas

- Vid nyanläggning ska släckvattenzoner anläggas intill byggnad för att minska risken att släckvatten når grundvattnet vid en eventuell brand i byggnaden.
- Vid markarbeten ska krav på försiktighet ställas som inkluderar följande:
 - Vid markarbeten ska entreprenörer utbildas i risker förknippade med att arbeta i område med extrem känslighet.
 - Entreprenörer ska ha en miljöplan som hanterar t.ex. uppställning och service av arbetsmaskiner och fordon, beredskap, m.m.
 - Arbetsmaskiner ska vara miljöklassade och maskinuppställning, service, eller tankning får ej ske inom extremt känslig zon.
 - Hydraulslangar och kopplingar på maskiner och fordon inspekteras dagligen.
 - Entreprenörer ska ha en miljöplan som hanterar t.ex. byggdagvatten och beredskap.
 - Länsvatten och byggdagvatten ska samlas upp och renas innan det släpps till godkänd recipient.
 - Ingen uppställning eller tankning av arbetsmaskiner inom fastigheten.

Hållbart resande

Uppsala kommun har i Ulleråker utifrån klimatmål, risk för förorening av vattentäkten och för att uppnå en god stadsmiljö höga ambitioner för en låg andel biltrafik i stadsdelen.

- Köparen av fastigheten ska bidra med lösningar och samverka med Uppsala kommun i utvecklingen av modeller för hållbart resande.

_____/_____
(Datum)

(Firmatecknare)

(Namnförtydligande)