



**Väsby**

Där färgstarka människor möts

# Väsby Entré

## MARKANVISNINGSTRATEGI

Kontoret för samhällsbyggnad februari 2017  
Godkänt av kommunstyrelsen 2017-04-03



## Förord

Planprogrammet för Väsby Entré godkändes av kommunstyrelsen den andra mars 2015.

Den första detaljplanen i Väsby Entré, Järnvägsparken, har vunnit laga kraft och genomförandet har påbörjats. Väsbyhem ska där bygga cirka 170 nya lägenheter. Järnvägsparkens kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse med bland andra Henriksborg och Villa Korpkulla ska rustas upp och parken ska öppnas upp och bli mer tillgänglig för allmänheten.

För övriga delar av Väsby Entré pågår detaljplanearbete och planering av genomförandet. Vi räknar med samråd kring årsskiftet 2017/2018. Det finns ett stort antal bygg- och ägarintressenter. I skrivande stund har cirka 50 intresseanmälningar inkommit till kommunen och utvärderingsarbetet har påbörjats. Under sommaren kommer ett första urval av bygg- och ägarintressenter att ha skett och under hösten kommer förhandlingarna i ett första skede leda till upprättande av markanvisningsavtal med de intressenter som har redovisat bästa ambitioner och idéer. Markanvisningsavtal kan avse ett eller flera kvarter/delprojekt. Det är kommunens ambition att avtalen ska vara klara före årets slut 2017, eller snarast därefter.

Den rapport som du nu har i din hand beskriver hur arbetet med att anvisa kommunens mark inom stadsutvecklingsprojektet Väsby Entré går till, och vad som krävs av en intressent för att gå vidare till avtal. Kommunen lägger stor vikt vid långsiktighet och engagemang som över tid har positiv betydelse för projektet. Viktigt är också intressentens dokumenterade samarbetsförmåga och dennes vilja att med innovativa och kreativa inslag medverka till att projektet kan vara i framkant både vad som avser kvalitet, gestaltning och social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet.

Väsby Entré kommer att genomföras på bästa sätt genom en stor satsning från Upplands Väsby kommun och med konstruktiva och idérika samarbetspartners.

Väsby ligger rätt!

Upplands Väsby i maj 2017

**Mathias Bohman**

*Kommunstyrelsens ordförande*



Foto: Upplands Väsby kommun

## Begreppet markanvisning

En markanvisning är i enlighet med lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar en option som ger en byggherre ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om genomförande av ny bebyggelse inom ett visst markområde som kommunen äger. En markanvisning är ofta och helst, men inte nödvändigtvis, kopplad till ett uppdrag att upprätta en ny detaljplan för ett markområde. En markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren.

Ett markanvisningsavtal är i formell mening att betrakta som ett intentionsavtal. Dock ska det förutsättas att seriösa parter som en kommun och en byggherre verkligen vill att intentionen ska fullföljas. Av denna anledning är markanvisningsavtalet ett mycket viktigt dokument. Tillsammans med ett senare följande genomförandeavtal utgör avtalet en utmärkt grund för samarbete och genomförande av stadsutveckling.

I det här aktuella sammanhanget och i den fortsatta texten avses med byggherre en exploatör/aktör/samarbetspartner för genomförande av exploatering.

### Varför en markanvisning?

Markanvisning är ett verktyg för kommunen att styra och leda utvecklingen och exploateringen av kommunal mark utan att själv vara exploatör. Markanvisningen förutsätter att kommunens mål och syften med anvisningen är tydliga och väl underbyggda i kommunens strategiska planering. Markanvisningen ger grunder för samarbete kring den utveckling och exploatering som kommunen vill uppnå.

Väsby Entré bygger på en stegvis utvecklad vision till stöd för Upplands Väsby kommuns positiva utveckling och den har bred politisk förankring. Väsby Entré drivs som ett visionsstyrt

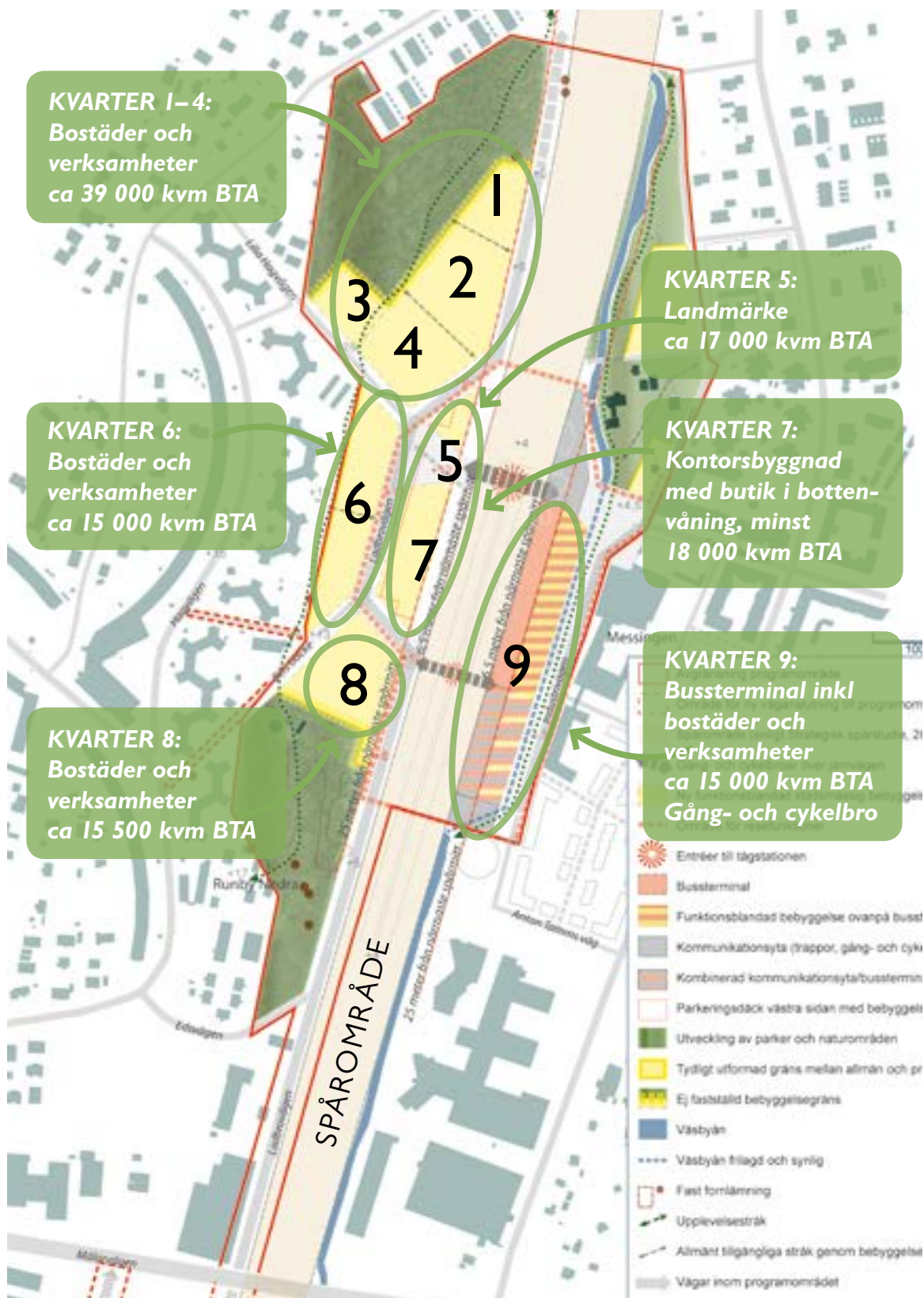
stadsutvecklingsprojekt, och det visionsstyrda stadsutvecklingsprojektet:

- formar framtiden
- är långsiktigt och omfattande
- genomförs etappvis under flera år
- förutsätter medverkan, kompetens och investeringar från flera byggherrar och andra intressenter
- förutsätter samtal, förståelse, samsyn och samarbete över tid
- kräver tillit och förtroenden mellan många parter.

Det handlar således mycket om tillit och trygghet avseende relationer såväl internt i staden som externt i förhållande till andra samhällsorgan eller privata marknadsaktörer.

Ett visionsstyrt stadsutvecklingsprojekt är lätt att kommunicera. Det innebär dessutom ett arbetssätt som underlättar delaktighet och samsyn. Och det skapar den tillit som behövs för att parter ska kunna samverka för att investera i helheten och i framtiden.

Rätt hanterad ger markanvisningen förutsättningar att bygga upp nödvändig tillit, kompetens och långsiktigt partnerskap samtidigt som kommunen styr och leder utvecklingen i avsedd och önskvärd riktning.



Väsby Entré är ett stort komplext projekt med många intressenter för byggande, ägande och förvaltning. Detta kräver ordentliga avtal som ingåtts i förtroliga samråd.

*Illustration: AIX Arkitekter*

Allmänna ytor med fokus på att skapa stadsrum med aktivitet, trygghet, tydlighet, tillgänglighet, identitet och komfort.

### **Olika markanvisningsmetoder**

Markanvisningar kan göras på olika sätt. De tre vanligaste metoderna är anbudsförfarande, markanvisningstävling respektive direktanvisning. Direktanvisning kan ske med eller utan jämförelseförfarande.

Anbudsförfarande innebär att kommunen ger markanvisning till den byggherre som erbjuder mest pengar för marken.

Markanvisningstävling innebär att kommunen utlyser en tävling där byggherrar har möjlighet att komma in med tävlingsbidrag utifrån givna förutsättningar. Den byggherre som kommunen sammantaget anser har bästa tävlingsbidraget tilldelas markanvisningen.

Direktanvisning innebär att kommunen anvisar mark direkt till en byggherre som lämnat in ett förslag om exploatering av ett markområde. Den tredje metoden kan också föregås av ett jämförelseförfarande där fler förslag bedöms och jämförs utifrån en samlad bedömning innan markanvisning sker.

### **Val av markanvisningsmetod**

Grunden för val av metod är att kommunen alltid, i varje situation, ska kunna tillvara kommunens intressen på bästa sätt. Och genomföra det planerade projektet på marknadsmässiga villkor.

Direktanvisning med jämförelseförfarande har många fördelar. För att tidigt i planeringsprocessen få in värdefulla synpunkter och idéer om hur den av kommunen ägda marken bäst kan utvecklas behöver samtal upptas med ett antal professionella och långsiktiga byggherrar med inriktning mot samhällsutveckling och seriösa investerare. Dessa aktörer förutsätts även kunna samarbeta med olika arkitekter. På detta sätt kan marknadskompetens och utvecklingsidéer tillföras och tillitsfulla relationer byggas upp, samtidigt som kommunen vinner i tid i jämförelse med till exempel markanvisningstävling. I ett kommande steg i den transparenta processen kan stadens mark sedan markanvisas på lämpligt sätt.

Direktanvisning med jämförelseförfarande är också en bra metod att använda när ett större



Framtidsbild framtagen av Zaha Hadid Architects.

antal bostäder ska byggas och när det är angeläget att uppnå variation och involvera flera olika byggherrar i ett partnerskap byggt på mål, kompetens och dialog. Ytterligare en fördel är att metoden ger utrymme för förhandlingar om optimala lösningar.

Rätt hanterad ger direktanvisningsmetoden med jämförelseförfarande grund för kommunen att leda och styra stadsutvecklingen – såväl sett till innehåll som till utväxlingen av stadens tillgångar. Sammanfattningsvis innebär detta att direktanvisning med jämförelseförfarande är den markanvisningsmetod som bedöms som den bästa för Väsby Entré.

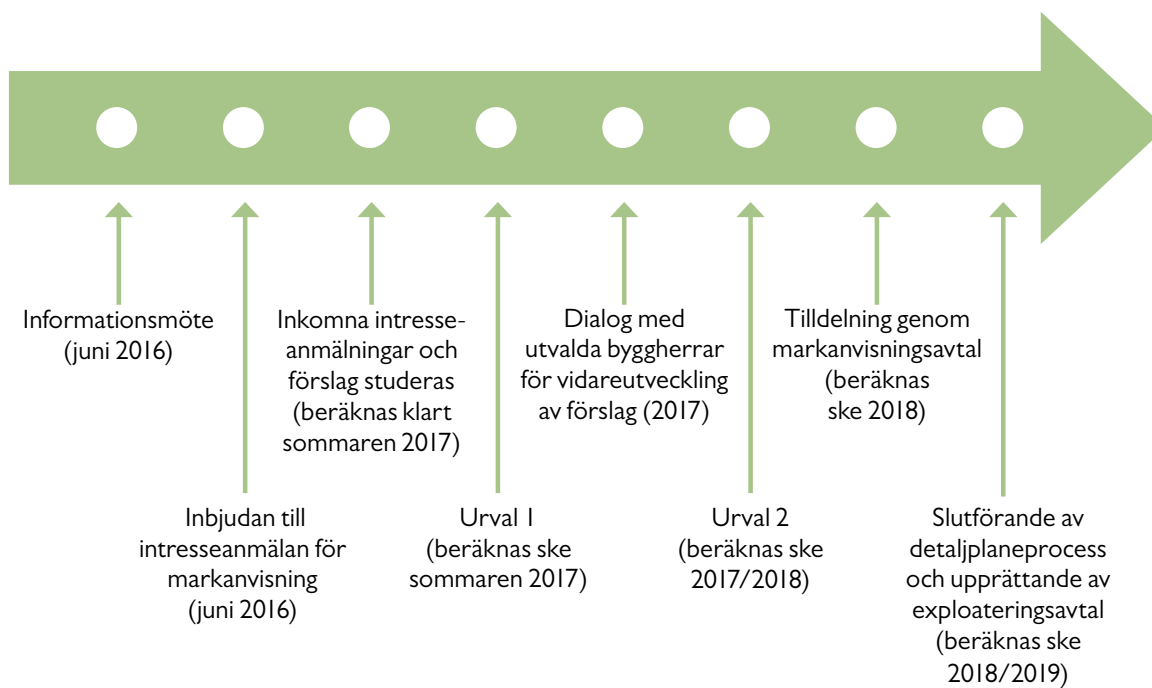
### **Direktanvisning med jämförelseförfarande, stegvis förfarande**

Direktanvisning med jämförelseförfarande drivs som en urvalsprocess i flera steg under vilka förutsättningar växer fram för det partnerskap som ska komma att ge resultat som svarar mot kommunens målsättning.

Processen kan genomföras på lite olika sätt, varav det förfarande som föreslås här – direktanvisning med jämförelseförfarande – omfattar följande processteg (inom parentes finns tidsangivelser för Väsby Entré enligt planeringsläget i januari 2017):

- Steg 1:** Informationsmöte (juni 2016)
- Steg 2:** Inbjudan till intresseanmälan för markanvisning (juni 2016)
- Steg 3:** Inkomna intresseanmälningar och förslag studeras (beräknas klart sommaren 2017)
- Steg 4:** Urval 1 (beräknas ske sommaren 2017)
- Steg 5:** Dialog med utvalda byggherrar för vidareutveckling av förslag (2017)
- Steg 6:** Urval 2 (beräknas ske 2017/2018)
- Steg 7:** Tilldelning genom markanvisningsavtal (beräknas ske 2018)
- Steg 8:** Slutförande av detaljplaneprocess och upprättande av exploateringsavtal (beräknas ske 2018/2019)

## Markanvisning Väsby Entré



Om genomförandetiden för projektet bedöms vara så lång att det inte är fullt hanterbart, eller oklokt av annan anledning, att samtliga markanvisningar hanteras i ett och samma förlopp kan processen justeras på olika sätt så att den bäst svarar mot sitt syfte. Processen kan till exempel genomföras i två olika omgångar som omfattar varsin del av hela projektområdet eller genomföras med förskjutning av vissa faser för vissa områden.

### Steg 1

#### Informationsmöte

Kommunen bjöd i juni 2016 in olika presumtiva aktörer till ett informationsmöte. Dels sådana byggherrar som hade anmält sitt intresse att medverka i utbyggnaden av Väsby Entré och dels andra aktörer som enligt kommunens uppfattning borde ha förutsättningar att delta i projektets genomförande.

Vid informationsmötet informerade kommunen om projektet – dess bakgrund, innehåll, nuvarande status och planeringen för den fortsatta processen.

Informationsmötet hölls den 16 juni 2016.

### Steg 2

#### Inbjudan till intresseanmälan för markanvisning

När tillräckliga förutsättningar för fortsatt detaljplanering och markanvisning föreligger inbjuds presumtiva byggherrar att inkomma med skriftlig intresseanmälan. Detta skedde för Väsby Entré i juni 2016.

I denna inbjudan presenterades projektet översiktligt med hänvisningar till vision, planprogram och styrande dokument. De lotter/kvarter/planområden etc. som är aktuella att markanvisas beskrevs.

Syftet med inbjudan till markanvisning är

att byggherrarna ska få den kunskap som behövs för att på rätt grunder avgöra om och hur intresse ska anmälas. Vidare ska de kunna förstå hur markanvisningsprocessen ska bedrivas.

Den byggherre som vill anmäla sitt intresse ska bland annat:

- ange vilket område, alternativt vilka områden som intresseanmälan i första hand avser
- presentera sitt företag utifrån erfarenhet och kompetens från projektutveckling, genomförande och samverkan med andra aktörer i stadsutvecklingsprojekt för säkring, respektive avseende ekonomisk kapacitet
- beskriva företagets policy/strategi för socialt, etiskt och miljömässigt ansvarstagande
- lämna 2–3 referensprojekt som t.ex. visar på:
  - blandade funktioner
  - variation, skala och anpassning till platsen
  - lösningar för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet
- ge exempel på och ange ambitioner till ny-tänkande och innovationsvilja av betydelse för stadens/stadskärnans/stadsdelens utveckling
- ange inriktning för upplåtelseform för bostäder
- lämna övrig information som är relevant för kommunens bedömning av byggherren som partner i utvecklingen av Väsby Entré.

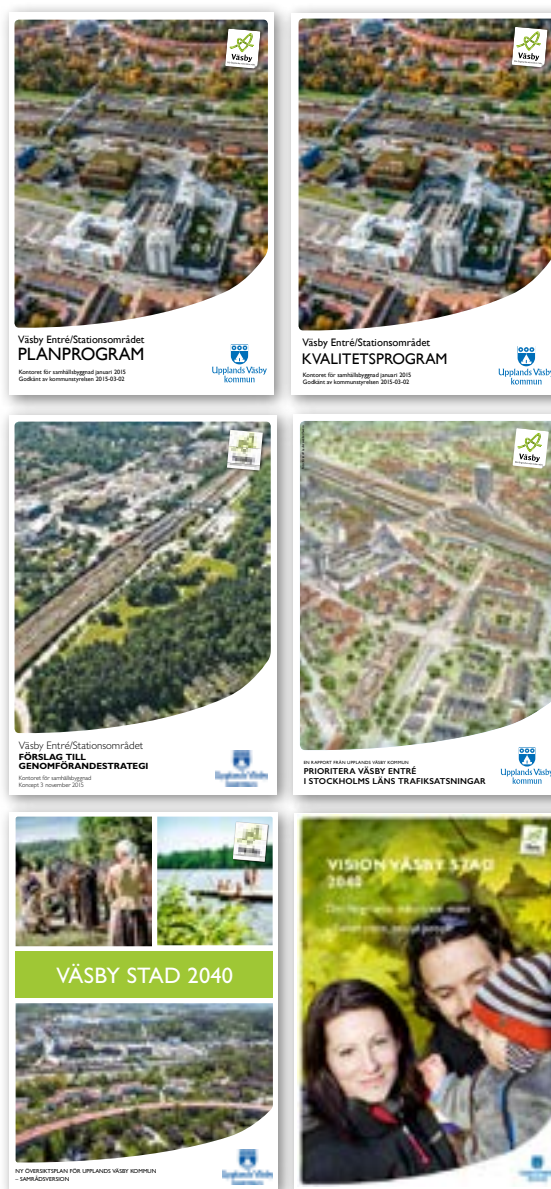
### Steg 3

#### Inkomna intresseanmälningar och förslag studeras

När kommunen fått in intresseanmälningarna från presumtiva byggherrar (inbjudan har rönt ett mycket stort intresse och i maj 2017 hade ca 50 stycken intresseanmälningar inkommit) kommer dessa att sammanställas och studeras med utgångspunkt från de förutsättningar som gäller enligt aktuella styrande kommunala dokument, i första hand:

- Strategiska kommunplanen 2020: Framtidens Upplands Väsby
- Kommunens översiktsplan (ny under utarbetande)
- Vision för Väsby stad 2040
- Planprogram för Väsby Entré
- Genomförandestrategi för Väsby Entré

- Kommunens markanvisningspolicy med riktlinjer
- Markanvisningserbjudanden för Väsby Entré
- Kvalitetsprogram för allmän platsmark i Väsby Entré
- Gestaltningprogram för bostadskvarter i Väsby Entré (under utarbetande)
- Markanvisningsstrategi för Väsby Entré (föreliggande)
- Kommunens stadsmässighetsdefinition
- Andra aktuella styrande dokument



Ett axplock av de aktuella styrande dokumenten.



Anmälningarna kommer att granskas vad avser byggherrens ekonomiska och administrativa förmåga och stabilitet (detta arbete pågår).

Byggherrar som inkommit med intresseanmälan ges möjlighet att enskilt presentera sig och sin idé. Eftersom många intresseanmälningar inkommit kommer det antal som erbjuds möjlighet att på detta sätt muntligen föredra sitt förslag/koncept att begränsas.

#### Steg 4

##### Urval 1

Med utgångspunkt från respektive byggherres intresseanmälan och inlämnade/presenterade uppgifter och konceptidé görs en samlad bedömning. Bedömningen och urvalet görs av projektets förhandlingsgrupp.

Samtliga byggherrar som inkommit med intresseanmälan får besked om ifall de gått vidare från Urval 1 eller inte.

Att som presumtiv byggherre gå vidare från Urval 1 innebär inte någon garanti för att tilldelas markanvisning utan är en möjlighet att delta i en fortsatt dialog i det fortsatta urvalsförfarandet.

#### Steg 5

##### Dialog med utvalda byggherrar för vidareutveckling av förslag

Efter Urval 1 ska de presumtiva byggherrar som gått vidare utveckla sina förslag i dialog med kommunen. Alternativa arkitektlösningar ska utvecklas till mer detaljerade ritningar och illustrationer.

I detta skede ska det preciseras hur byggherrens förslag möter intentioner i kommunens och projektets vision, planprogram och eventuellt kvalitets- och gestaltningsprogram. Viktiga kvalitetskrav för byggherren att infria och utveckla inom sin fastighet ligger inom följande kvalitetsområden.

- Kvalitetsområde **Stadsmässighet och arkitektur:**
  - variation i bebyggelsen
  - tät, attraktiv stad
  - nära samspel med den näraliggande naturen
  - hög arkitektonisk kvalitet
  - pedagogisk och upplevelserik hantering av dagvatten inom fastigheten etc.



Illustration: AIX Arkitekter



Ett väl utformat stadsrum med gator, torg och parker utgör den absoluta grunden för arbetet med att skapa mötesplatser i staden.

- Kvalitetsområde **Samarbete:**
  - medverkan i kommunens medborgardialoger
  - om möjligt brukarinflytande i planeringskedet utöver det som sker i kommunens planprocess.



Gång- och cykeltrafiken ska främjas för att få en ökad rörlighet.

- Kvalitetsområde **Innovation och Hållbarhet:**
  - planering, byggande och genomförande skall ske på nya sätt för att få fram utvecklingsidéer
  - minimal klimatpåverkan och främjande av hälsa
  - påverkbar energiförbrukning hos den boende/slutkunden
  - innovativt omhändertagande av dag- och spillvatten
  - hantering av översvämningsrisker.
- Kvalitetsområde **Parkering:**
  - närbelägen och väl utformad cykelparkering
  - bilparkering löses inom fastighet, väl dold
  - åtgärder/beredskap för minskad bilanvändning, som flexibla p-tal, bilpooler och kollektivtrafikrabatt.
- Kvalitetsområde **Lokaler:**
  - bottenvåningar mot gata i attraktiva lägen ska kunna användas för lokaler
  - flexibilitet över tid, t.ex. bokaler
  - god övertagandepotential.

Kommunen har det övergripande ansvaret för hur kvalitetsområdena hanteras.

Byggherrarnas ekonomiska och administrativa kompetens bedöms på nytt med utgångspunkt från tillgängliga uppgifter.

Stor vikt kommer att läggas på:

- byggherrarnas dokumenterade uthållighet som genomförare och ägare
- byggherrarnas egna tillägg till kvalitetskraven speciellt avseende framtidsvisioner och boendemiljö.

Kommunens successiva ställningstaganden i urvalsprocessen kommer till sist att grundas på en samlad helhetsbedömning där strategiskt viktiga utgångspunkter för vad som bäst gagnar kommunens syften och projektets mål är vägledande.

Markpriset är en viktig grundsten i de kommande markanvisningsförhandlingarna. Senast under steg 5 ska markpriset överenskommas för de byggrätter som de följande detaljplanerna skapar.

### Steg 6

#### Urval 2

Detta steg är det slutliga urvalet och syftar till att genom dialog och förhandling mellan kommunen och byggherrarna utifrån byggherrarnas slutliga förslag och med stöd av dialogen föreslå vilka byggherrar som får tilldelning av markanvisning.

Det slutliga urvalet görs av projektets politiska styrgrupp efter förhandlingsgruppens bedömning och föredragning. Kommunstyrelsen beslutar.

### Steg 7

#### Tilldelning genom markanvisningsavtal

Tilldelningen slutförs genom upprättande av markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalet ger byggherren rätt att inom ett till två år detaljprojektera och ta fram de underlag som erfordras för slutförande av aktuell detaljplaneprocess. Avtalet anger också de förutsättningar/villkor som ska gälla för den byggrätt som byggherren avses erhålla genom detaljplan och markförvärv.

Markanvisningsavtal godkänns av kommunstyrelsen.

### Steg 8

#### Slutförande av detaljplaneprocess och upprättande av genomförandeavtal

Under tiden från det att markanvisningsavtal träffats till dess att marken överlätes till exploatören kan denne genomföra detaljprojektering och andra förberedelser för byggnation.

Samarbetet mellan byggherren och kommunen intensifieras med avseende på de definitiva förutsättningarna för den avsedda byggnationen och det slutliga förslaget till detaljplan.

Genomförandeavtal/exploateringsavtal och avtal om marköverlåtelse upprättas. Avtal om marköverlåtelse kan eventuellt ingå i genomförandeavtalet.

Marköverlåtelseavtalet ska villkoras av att byggnation för helhet och delar påbörjas inom given tid från överlåtelsen.

Genomförandeavtalet och marköverlåtelseavtalet godkänns av kommunfullmäktige samtidigt som detaljplanen antas, och giltigheten villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.

#### Planprocessens tidplan

Detaljplanen för Väsby Entré blir en sammanhållen plan som kan komma att delas upp i mindre planer efter det samråd som beräknas ske våren 2018.

Väsby Entré beräknas stå klart 2026.

Inflyttning kommer att ske tidigare, under hand som delprojekt färdigställs.



Bild: Methanoia/Zaha Hadid Architects

