

Inbjudan till
MARKANVISNINGSTÄVLING

TRYGGHETSBOENDE
KV. SOLNEDGÅNGEN och KV. SKYMNINGEN, Hovshaga centrum

VÄXJÖ KOMMUN

Innehåll

INBJUDAN	4
Tävlingsprocessen	4
OM HOVSHAGA CENTRUM	5
KVARTER AKTUELLA FÖR MARKANVISNING.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH GRUNDLÄGGANDE KRAV.....	7
UNDERLAG.....	9
REDOVISNING STEG 1.....	9
REDOVISNING STEG 2.....	10
TILLDELNING OCH MARKANVISNING.....	11
Tidplan	11
Kontaktpersoner	12

INBJUDAN

Växjö kommun bjuder in till markanvisningstävling för byggnation på Hovshaga centrum. Tävligen omfattar kv. Solnedgången och kv. Skymningen med syfte att på en av dessa eller på båda uppföra ett trygghetsboende. Det finns också möjlighet att bygga trygghetsbostäder med vanliga lägenheter i bostadsrättsform eller i hyresrätt. Vinnare av markanvisningstävlingen erbjuds teckna ett 6 månader långt markanvisningsavtal.

Tävlingsprocessen

Markanvisningstävlingen kommer att genomföras i två steg;

- 1) **Intresseanmälan och kort beskrivning** av tankar och idéer kring utvalt område.
- 2) **Markanvisningstävlingen** med fullt redovisat förslag.

I **steg 1** lämnas en **intresseanmälan** in där intressenter lämnar grundläggande uppgifter om företaget och dess kontaktuppgifter. Samtidigt lämnas **tre korta beskrivningar** om maximalt en A4-sida vardera in. Dessa tre beskrivningar omfattar beskrivning av:

- Intressentens projektidé samt aktuella tomt/tomter.
- Intressentens ambitioner avseende hållbar utveckling
- Intressentens organisation, genomförande och erfarenhet

Utifrån inkomna intresseanmälningar och redovisningar väljs ett antal företag ut som går vidare till steg 2.

I **steg 2** får utvalda företag lämna in ett **komplett tävlingsförslag** innehållande gestaltning och fördjupning av ambitioner inom hållbart byggande. Utifrån dessa utses en vinnare. Med vinnaren inleds därefter ett samtal med målsättning att teckna ett sex månader långt markanvisningsavtal.

OM HOVSHAGA CENTRUM

Stadsdelen Hovshaga ligger i den norra delen av Växjö. Läget är attraktivt med närhet till både stadskärnan med dess rika utbud och till Kronobergshalvöns vackra natur.

Väster om Kungsgårdsvägen finns Hovshagas fysiska centrum med bland annat matbutik, pizzeria, vårdcentral, äldreboende och bibliotek.

Målsättningen med stadsutvecklingsprojekt Hovshaga Centrum är att förtäta de mest centrala delarna av Hovshaga för att skapa en sammanhållande stadsbebyggelse på båda sidorna av Kungsgårdsvägen. Detta uppnås genom en måttfull avvägning mellan bebyggelse och grönytor.



Projektet Hovshaga centrum kommer att genomföras med flera detaljplaner. Den första detaljplanen, som hanterar området mellan Kungsgårdsvägen och Hovshaga kyrkogård, antogs våren 2014. Under vintern och våren 2016 byggdes gator och ledningar och nu pågår bostadsbebyggelse inom ett antal kvarter med inflyttning i januari 2018. I områdets mitt byggs en park med lekplats. Mot den befintliga bebyggelsen i söder har en naturyta sparats med bland annat en pumphäck för cyklar.

Från Hovshaga Centrum når du Växjö centrum, Kronobergs slottsruin och Evedals friluftsområde via trygga och säkra cykelvägar, separerade från biltrafiken. Stadsbussen stannar vid Kungsgårdsvägen för vidare färd. Det är lätt att resa klimatvänligt till och från Hovshaga!

KVARTER AKTUELLA FÖR MARKANVISNING

Den del av kvarteret som är aktuellt för denna tävling heter Solnedgången och Skymningen. Kvarterets läge framgår av bilden nedan. Växjö kommuns målsättning är att ett trygghetsboende ska byggas på minst en av tomterna. Antingen kan trygghetsboende byggas på en av tomterna med möjlighet att bygga vanliga lägenheter på den andra eller så kan det byggas trygghetsboenden på båda tomterna.

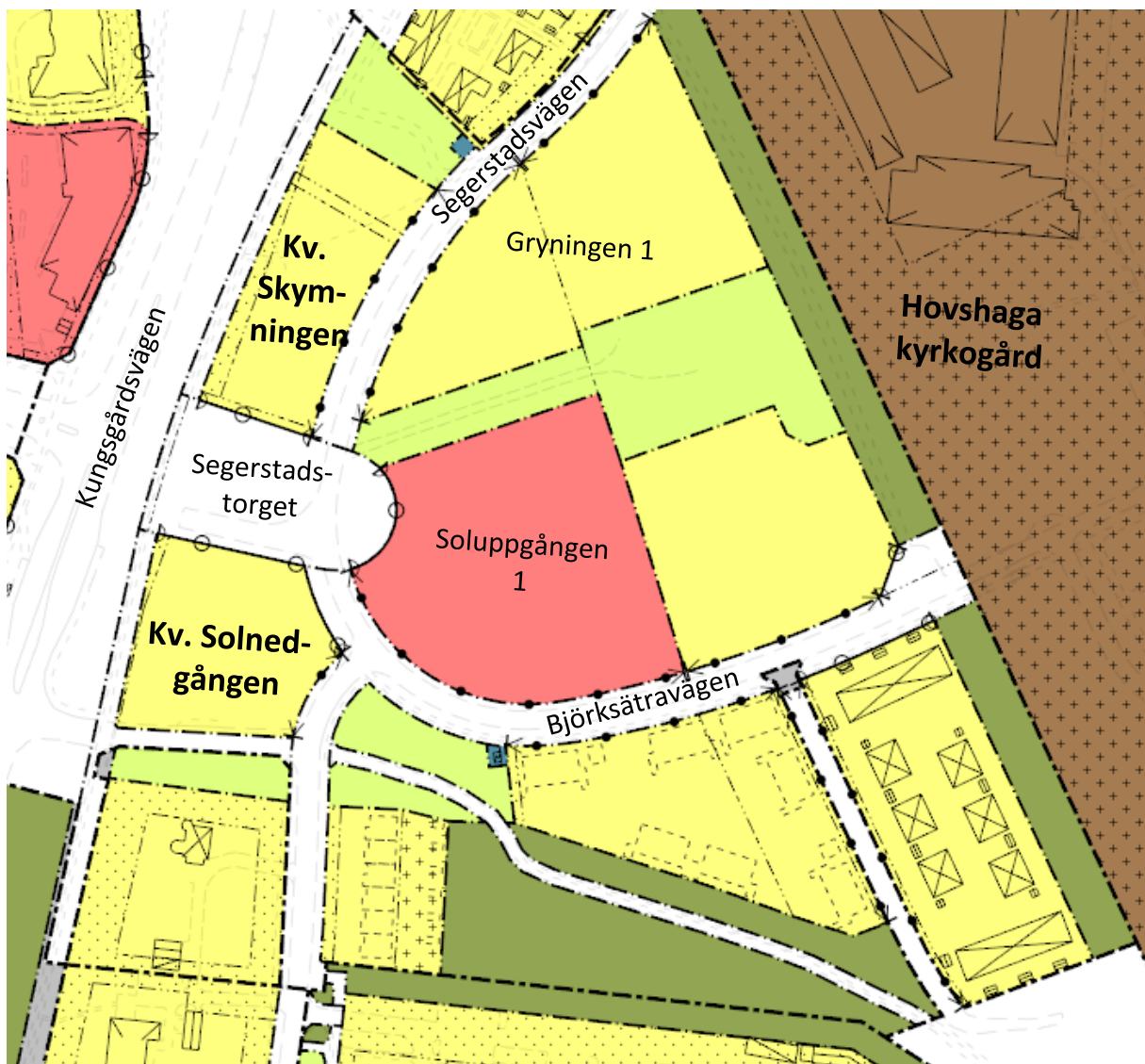


Bild 1: Aktuellt kvarters placering på Hovshaga centrum

Kvarteret Solnedgången (ca 3485 kvm)

Kvarteret får bebyggas för bostads- och centrumändamål i 2-4 våningar.

Kvarteret Skymningen (ca 3621 kvm)

Kvarteret får bebyggas för bostads- och centrumändamål i 2-6 våningar.

Mellan kv. Skymningen och kv. Solnedgången kommer ett torg, Segerstadstorget att byggas. Troligtvis sker detta under 2018 i samband med att tekniska förvaltningen bygger en ny cirkulationsplats i korsningen Kungsgårdsvägen /Björksätravägen. På andra sidan Segerstadsvägen ligger fastigheten Gryningen 1 där GBJ bygger bostadshus i 4 våningar. Jämte gryningen ligger Soluppgången 1 där Växjö kommun slutit markanvisningsavtal med Skanska för bostäder samt en förskola. Läget vid Kungsgårdsvägen är bullerutsatt, se detaljplanebestämmelser för särskilda krav. Kvarteren säljs ej terrasserade.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH GRUNDLÄGGANDE KRAV

Detaljplan

För området gäller detaljplan 0780K-P14/9, vilken antogs av kommunfullmäktige 2014-04-15 och vann laga kraft 2014-05-09. För det aktuella kvarteret medger detaljplanen byggnation för bostads- och centrumändamål på 2-6 våningar.

Ett gestaltningsprogram finns för stadsutvecklingsprojektet Hovshaga Centrum. Programmet antogs 2011 och är i vissa delar föråldrat. Särskilt dess 4:e kapitel om gator, gång- och cykelstråk är inaktuell. Vid konflikt med detaljplanen gäller detaljplanens krav och intentioner. Gestaltningsprogrammet, särskilt dess 5:e kapitel om bebyggelse, kan dock tillämpas som inspirationskälla.

Vi rekommenderar att ni studerar detaljplanen noga innan ni lämnar in ert tävlingsförslag.

Kvalitetsprogram

Kommunstyrelsen har antagit ett kvalitetsprogram för Hovshaga Centrum avseende byggmaterial, energi, återvinning, tillgänglighet och utemiljö. Kvalitetsprogrammet ska följas. Avsteg får göras beträffande tillgänglighet, se nedan under "Tillgänglighet".

Tillgänglighet

Förslaget ska uppfylla kommunens råd och riktlinjer för tillgänglighet. Avsteg får göras beträffande tillgänglighet i badrum i bostad enligt beslut av kommunstyrelsen (KS/2015:441).

Bostäder

Växjö kommun vill se ett trygghetsboende på minst en av tomterna. Det är positivt med trygghetsboende på båda tomterna men det är inget krav. I en situation där det byggs vanliga bostäder på en av tomterna kommer ägarlägenheter att prioriteras i första hand och i andra hand hyresrätter. Växjö kommun har ingen preferens vad gäller upplåtelseform för trygghetsboendet.

Definition av trygghetsboende är i enlighet med äldreboendedelegationen. Det finns möjlighet att söka investeringsbidrag via Boverket. Boverkets investeringsstöd gäller dock endast för lägenheter med hyresrätt.

Utdrag ur *Information om statligt stöd till bostäder för äldre personer*, Boverket s. 3;

Med hyresbostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden menas enligt stödförordningen (SFS 2016:848) bostadslägenheter och utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation som främjar gemenskap och trygghet. I, eller i anslutning till, sådana bostadslägenheter och utrymmen ska det dagligen finnas personal som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider, eller ska det finnas tillgång till andra gemensamma tjänster. Bostäderna kan vara hyresrätt eller kooperativ hyresrätt. Ytterligare ett krav är att bostäderna ska innehas av personer som har fyllt 65 år. När det gäller makar, sambor eller syskon räcker det att en av personerna har fyllt 65 år. Exempel på bostäder är trygghetsbostäder och seniorbostäder.

För att få stöd krävs att bostäderna uppfyller definitionen i stycket ovan. Det ska alltså finnas sådana gemensamma utrymmen som anges, tillgång till daglig personal eller andra gemensamma tjänster och de boende ska ha fyllt 65 år. Daglig personal innebär personal alla dagar i veckan, inklusive lördag och söndag. Det finns inget krav i förordningen på ett visst antal timmar varje dag eller på personalens arbetsuppgifter, men det förutsätts röra sig om ett antal angivna timmar varje dag och att personalen på olika sätt ska kunna stödja de boende.

I stället för personal kan det finnas tillgång till andra gemensamma tjänster. Dessa tjänster ska då finnas i eller i anslutning till bostadslägenheterna och de gemensamma utrymmena för måltider samvaro, hobby och rekreation.

Som högst kan bidrag upp till 3600 kr/m² BOA beviljas.

Parkering för bil och cykel

Parkering löses inom kvartersmark. Vi rekommenderar 2 platser/lägenhet för cykel och 1 plats/lägenhet för bil. Vidare gäller att laddningsmöjlighet för elfordon ska finnas på parkeringar för flerfamiljshus.

Fastighetsbildning

En ansökan om avstyckning enligt detaljplan är inlämnad till lantmäteriet. Fastighetsbildning för markanvisningsområdets yttre gränser står Växjö kommun för, övrig fastighetsbildning står vinnande bolag för.

Kostnader

Markpris: 1000 kronor per m² BTA för flerfamiljshus.

Markanvisningsavgift: En avgift om 5 % av köpeskilling tas ut i samband med tecknande av markanvisningsavtal. Avgiften får räknas av från köpeskillingen som del av handpenning vid genomförande av köp.

Övriga kostnader: Ersättning för gatukostnader ingår i köpeskillingen. Övriga kostnader, så som till exempel avgifter för bygglov, anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme och el, med mera, samt kostnader för projektering, markberedning inklusive eventuell schaktning med mera ingår ej.

Gator och trafik/Byggtrafik

Björksättravägen kommer tills vidare att fungera som infartsväg till området.

UNDERLAG

Underlag utgörs av denna inbjudan, samt följande underlag som hämtas direkt från Växjö kommuns hemsida: www.vaxjo.se/tavlinghovshaga

- Detaljplan (pdf)
- Detaljplanekarta (dwg)
- Gestaltningprogram (pdf)
- Kvalitetsprogram (pdf)
- Översiktlig geoteknisk undersökning (pdf)
- Mall för markanvisningsavtal (pdf)
- Informationsbroschyr om stöd till bostäder för äldre, Boverket.

På kommunens webbsidor finns även tillgång till aktuella kommunala program, planer och riktlinjer, till exempel:

- Riktlinjer för markanvisningar, optioner och exploateringsavtal i Växjö kommun
- Miljöprogram för Växjö kommun
- Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov inom Växjö kommun
- Energiplan för Växjö kommun
- Råd & riktlinjer, bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet

Växjö kommuns markanvisningspolicy

I Växjö kommuns markanvisningspolicy anges de kriterier som tillämpas vid markanvisningstävling;

- Mångfald i boendet
- Miljö
- Konkurrens och mångfald på marknaden
- Gestaltning
- Organisation och genomförande

REDOVISNING OCH UTVÄRDERING – STEG 1

Redovisning av intresseanmälan och projektidé

Handlingarna ska omfatta följande:

- Ifylld intresseanmälan
- Kortfattad beskrivning av organisation, genomförande och erfarenhet (max en A4-sida). Beskrivningen ska visa att ni har möjlighet att genomföra er projektidé.
- Kortfattad beskrivning av ambitioner avseende hållbart byggande och hållbar utveckling (max en A4-sida).

- Kortfattad beskrivning av projektidé (max en A4-sida). Beskrivningen ska inkludera vad ni vill bygga, tex ; hustyp, antal lägenheter, upplåtelseform, målgrupp och hållbarhetsambitioner. Här anges också vilken/vilka tomter som är aktuella.

Handlingarna ska redovisas som pdf-fil i A4-format.

Utvärdering

Utvärdering av inkomna intresseanmälningar sker gemensamt med representanter från planeringskontoret, tekniska förvaltningen, utvecklingsenheten och stadsbyggnadskontoret.

Inlämning, steg 1

Handlingarna ska redovisas som pdf-fil i A4-format och lämnas senast **FREDAG 16 MARS kl 16.00** per e-post till kristina.thorvaldsson@vaxjo.se.

Ange ”Markanvisningstävling trygghetsboende, steg 1, Hovshaga C” i ämnesraden.

REDOVISNING OCH UTVÄRDERING – STEG 2

Redovisning av tävlingsförslag

Handlingarna ska omfatta följande:

- *Enkel situationsplan* som redovisar gestaltning av den yttre miljön, byggnaders placering, trafiklösning för gång-, cykel och trafikförsörjning, samt parkeringslösning
- *Typ av bebyggelse och boendemiljö* som redovisar plan, fasad (inklusive material och kulör) och sektion genom till exempel referensbilder eller inspirationsbilder. Lägenheternas planlösningar är inget krav
- Fördjupad redovisning av ambitioner inom hållbart byggande
- Förteckning över inlämnat material.
- Redovisning av
 - Total m² BTA
 - Total m² BYA

Utvärdering

Utvärdering av inkomna förslag sker gemensamt med representanter från planeringskontoret, tekniska förvaltningen, utvecklingsenheten och stadsbyggnadskontoret.

Inkomna förslag bedöms utifrån angivna bedömningspunkter och den totala helheten.

Växjö kommun strävar efter en blandning av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer, likväl som att sträva efter en god konkurrens och mångfald på marknaden. Variation av byggherrar och arkitekter kommer att prioriteras.

Bedömningspunkter, gestaltning:

- Byggnaders anpassning till tomt och omgivning
- Byggnaders utformning, inklusive fasader, färger och detaljer
- Hur väl förslaget bedöms ge en god boende- och utemiljö
- Hur väl förslaget bedöms uppfylla gestaltungsprogrammets intentioner

Bedömningspunkter, miljö:

- Förslagets ambitioner avseende hållbart byggande och hållbar utveckling

Inlämning, steg 2

Handlingarna ska redovisas som pdf-fil i A4-format och lämnas senast **FREDAG 18 MAJ kl 16.00** per e-post till kristina.thorvaldsson@vaxjo.se.

Ange ”Markanvisningstävling trygghetsboende, steg 2 Hovshaga C” i ämnesraden.

TILLDELNING OCH MARKANVISNING

Vinnare av markanvisningstävlingen kontaktas per telefon, övriga meddelas via e-post. Växjö kommun förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna tävlingsförslag. Kommunen har även rätt att förkasta inkomna förslag utan ersättningsskyldighet. Ersättning för inlämnat material ges ej.

Växjö kommun äger rätt att publicera förslagen, helt eller delvis, på sin webbplats.

Vinnare av markanvisningstävlingen inbjuds till samtal med avsikt att teckna ett 6 månader långt markanvisningsavtal. Under markanvisningstiden har aktören möjlighet att testa sin produkt på marknaden. Vid markanvisningstidens utgång tecknas köpekontrakt för aktuellt område.

Tidplan

Utskick intresseanmälan steg 1	2018-02-05
Inlämning intresseanmälan steg 1	2018-03-16
Utvärdering och bedömning steg 1	v. 12
Utskick markanvisningstävling steg 2	2018-04-02
Sista dag för inlämning steg 2	2018-05-18
Utvärdering och bedömning	v. 21-22
Erbjudande om markanvisningssamtal	v. 22-24

Kontaktpersoner

Frågor kan ställas till:

Johan Andersson
Projektledare stadsutveckling
Telefon: 0470-41272
E-post: johan.andersson2@vaxjo.se