



Växjö
kommun

MARKANVISNINGS- TÄVLING

för fastigheterna Dörren 3, Dörren 4 och Skorstenen 2
Vikaholm, Växjö kommun

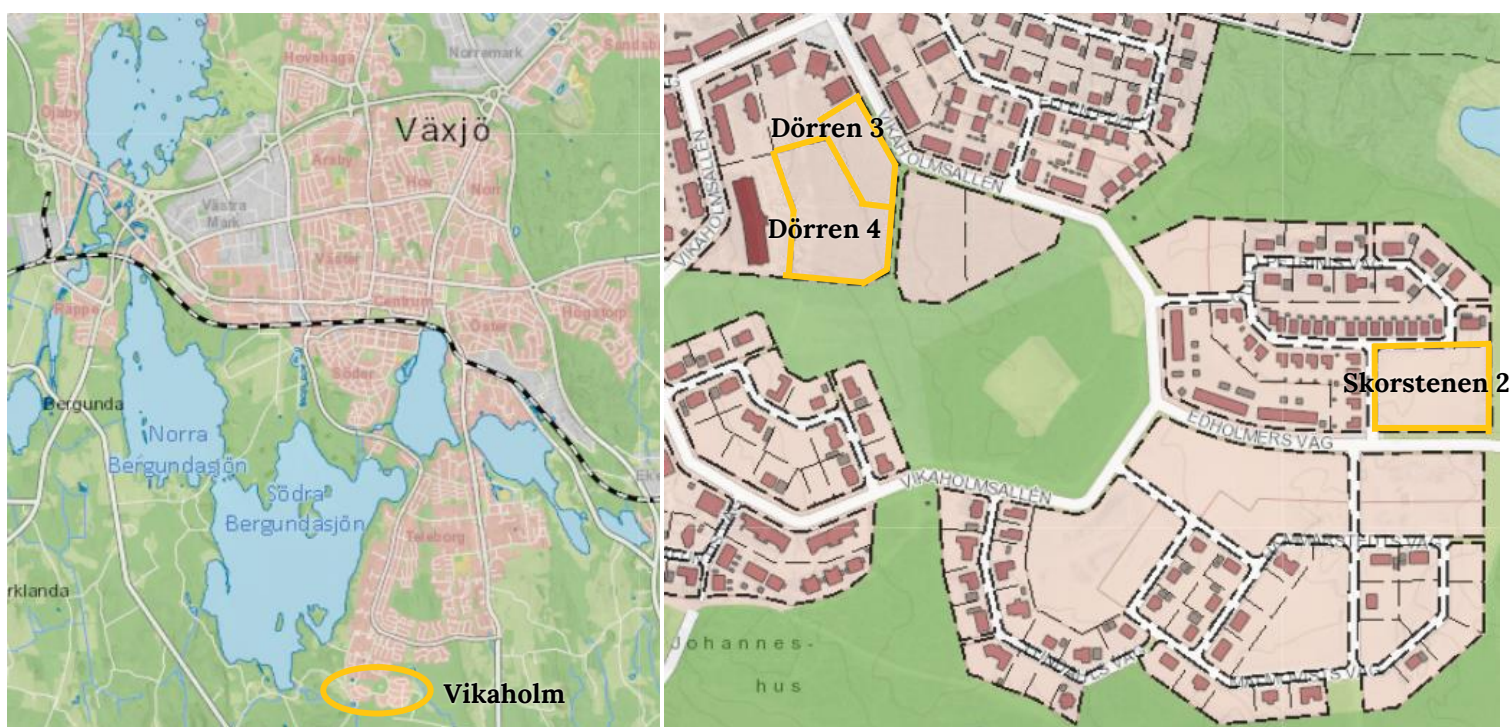
Innehåll

Markanvisning av fastigheterna Dörren 3, Dörren 4 och Skorstenen 2	3
Vikaholm.....	3
Förutsättningar för fastigheterna.....	4
Dörren 3 och Dörren 4.....	4
Skorstenen 2.....	6
Gestaltningsprogram.....	7
Kvalitetsprogram.....	7
Tillgänglighet.....	7
Fastighetsbildning.....	7
Byggtrafik.....	8
Tekniska förutsättningar	8
Räddningstjänst	8
Parkering.....	8
Prissättning.....	8
Tävlingsprocess	9
Steg 1	9
Utvärdering.....	9
Steg 2.....	10
Utvärdering.....	10
Tilldelning av mark.....	11
Markanvisningsavtal	11
Köpekontrakt	12
Underlag.....	12
Tidplan.....	12
Frågor kan besvaras av.....	13

Markanvisning av fastigheterna

Dörren 3, Dörren 4 och Skorstenen 2

Växjö kommun inbjuder till markanvisningstävling av fastigheterna Dörren 3, Dörren 4 och Skorstenen 2 i Vikaholm. Denna tävlingsinbjudan innehåller förutsättningarna för byggnation på fastigheterna samt en redogörelse för hur Växjö kommuns markanvisningsprocess går till.



Vikaholm

Vikaholm är ett område beläget i södra delen av Växjö stad och erbjuder närhet till såväl Linnéuniversitetet som vacker natur. Vikaholm kännetecknas som ett hållbart bostadsområde och innehåller villatomter, flerbostadshus, skolor och äldreboende. Upplåtelseformen i området varierar mellan ägande-, bostads- och hyresrätter.

Sedan byggstarten år 2012 har det färdigställts ca 600 bostäder. I västra delen av Vikaholm finns det en kommunalt driven förskola, Vikaholms förskola, och det planeras att byggas ytterligare en förskola i östra delen av Vikaholm.

Nordöst om Vikaholm återfinns lekplatsen Sagolandet och intill lekplatsen finns ett anlagt fantasilandskap med kullar. Från lekplatsen finns ett parkstråk genom skogspartier och öppna gläntor som tar en till parken Savannen i sydvästra Vikaholm.

Telestadshöjden är ett blivande bostadsområde som är beläget öster om Vikaholm. Området är under anläggande och ska huvudsakligen innefatta bostäder och en grundskola. Växjö kommun äger en mindre del av området.



Förutsättningar för fastigheterna

Dörren 3 och Dörren 4

Fastigheterna Dörren 3 och Dörren 4 har en areal om 3 428 m² respektive 7 798 m². Fastigheterna anvisas enskilt eller tillsammans för bebyggelse av bostäder. Gällande detaljplaner för Dörren 3 och Dörren 4 möjliggör byggnation för bostads- och centrumändamål och tillåter byggnation från två våningar upp till fyra våningar. Detaljplanen medger en prövning om byggnation upp till sex våningar vid naturmark/parkmark och i inre delar av kvarteren. På fastigheterna ska det finnas småbarnslek för kvarterets behov och maximalt 50 % av fastighetens yta får hårdgöras,

inklusive takytor. Huvudbyggnader ska placeras utefter förgårdsmark mot lokalgata samt torgytor och öppenhet eftersträvas mot park.

Fastigheterna Dörren 3 och Dörren 4 säljs ej terrasserade.

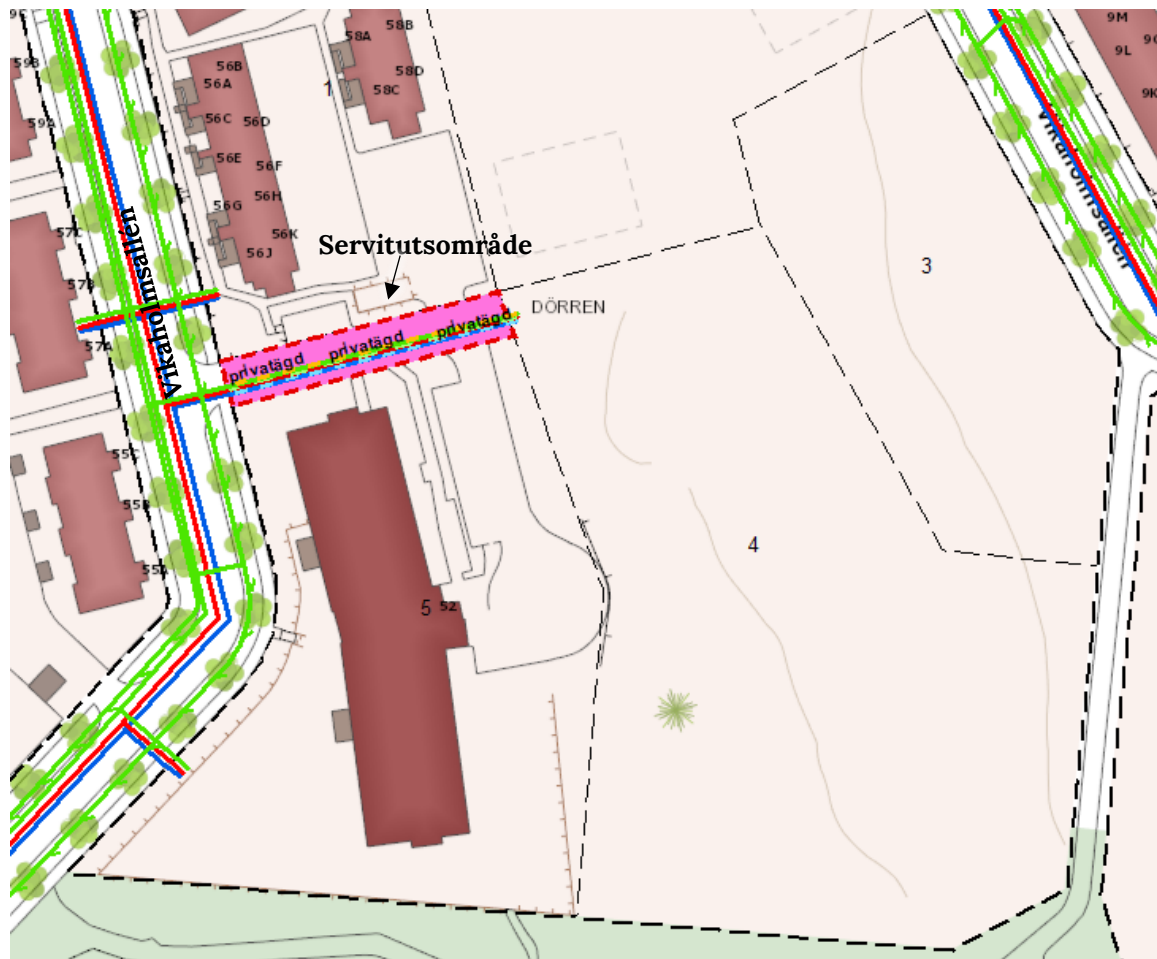
Till detaljplanerna följer ett gestaltungsprogram och ett kvalitetsprogram.

Gemensamhetsanläggning



Infart till fastigheten Dörren 4 kan ske från Vikaholmsallén via gemensamhetsanläggningen Dörren GA:1. Gemensamhetsanläggningens ändamål är väg och belysning med tillhörande anordningar.

Servitut och serviser



Servisledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns framdragna från Vikaholmsallén till fastighetsgränsen för fastigheten Dörren 4. Ledningarna ligger med servitut på fastigheten Dörren 5. Det finns sex servitut med ändamålen vatten-, spillvatten-, dagvatten-, värme-, kraft- och fiberledning.

Skorstenen 2

Fastigheten Skorstenen 2 utgör 6 692 m² och anvisas för bostäder. Detaljplanen medger bebyggelse för bostads- och centrumändamål i minst två våningar upp till fyra våningar. Inom fastigheten ska det finnas småbarnslek för kvarterets behov och maximalt 50 % av fastighetens yta får hårdgöras, inklusive takytor. Huvudbyggnader ska placeras utefter förgårdsmark mot lokalgata.

Fastigheten Skorstenen 2 säljs i grovterrasserat skick.

Till detaljplanen följer ett gestaltungsprogram och ett kvalitetsprogram.

Gestaltungsprogram

Det antagna gestaltungsprogrammets syfte är bland annat att Vikaholm ska ha en stark identitet genom att arkitekturen och de offentliga platserna ges skönhet, kvalitet och funktion. Närhet till natur, tillgänglighet och hållbara lösningar är också något som förespråkas.

De inkomna förslagen kommer att utvärderas utifrån hur väl de uppfyller gestaltungsprogrammet kriterier och innehåll.

Kvalitetsprogram

Ett antaget kvalitetsprogram med nyckelkrav har tagits fram för Vikaholm för att tillsammans sträva mot samma höga hållbarhetsmål samt skapa ett område med stark karaktär. Nyckelkraven avser odling, energieffektivitet, dagvattenhantering, avfall, byggnadsmaterial, trafik och tillgänglighet.

De inkomna förslagen kommer att utvärderas utifrån kvalitetsprogrammet.

Tillgänglighet

Inkomna förslag ska uppfylla Växjö kommuns råd och riktlinjer för tillgänglighet. Avsteg får göras beträffande tillgänglighet i badrum enligt beslut av kommunstyrelsen (KS/2013:331).

Samtliga bostäder ska nås med full tillgänglighet, det vill säga hiss krävs för lägenheter på andra våningen i tvåvåningshus.

Fastighetsbildning

Fastigheterna är bildade. Eventuell framtida fastighetsbildning svarar blivande fastighetsägare för.

Byggtrafik

Allmogevägen får ej användas för byggtrafik. All byggtrafik ska gå via Södra länken.

Tekniska förutsättningar

Ingen geoteknisk undersökning är gjord inom fastigheterna. Det finns översiktliga markundersökningar utförda för hela Vikaholm och erfarenhet finns från ledningsschakt i angränsande gator. Inom fastigheterna kan det antas att det organiska skiktets tjocklek varierar mellan 0,3–0,5 meter. Under vegetationsskiktet följer en sandig siltig morän. Berg har inte påträffats i sonderingar eller i ledningsschakt. På grund av den finkorniga jordarten ska hänsyn tas till väder och årstid när markarbeten och grundläggning planeras.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten har mer än 10 minuters utryckningstid för att nå Vikaholm. Byggnader inte får projekteras med Räddningstjänstens ingripande som förutsättning för utrymning. För byggnader för vård och omsorg gäller att dessa ska vara försedda med automatisk sprinkleranläggning.

Parkering

Växjö kommuns parkeringsnorm ska följas.

Prissättning

Markpriset för fastigheterna är 1 000 kr/m² BTA eller minst 800 kr/m² fastighetsarea.

För fastigheten Skorstenen 2, som är grovterrasserad, tillkommer en extra kostnad på 120 kr/m² fastighetsarea.

Köpare som uppfyller passivhuskriterierna enligt aktuell FEBY erhåller en rabatt med 100 kr/m² fastighetsarea.

Vid prissättning baserat på kr/m² BTA avses all BTA. Parkeringsgarage under byggnad, terrass eller mark medräknas dock inte i prisgrundande areaberäkningen.

Ersättning för gatukostnader ingår i köpeskillingen. Övriga kostnader, såsom exempelvis avgifter för bygglov, planavgift, anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el, markberedning med mera ingår ej.

Tävlingsprocess

Denna markanvisningstävling kommer att genomföras i två steg. Den eller de som vinner markanvisningstävlingen inbjuds till samtal med målsättning att teckna ett 12 månaders långt markanvisningsavtal.

Steg 1

I steg 1 lämnas en intresseanmälan in tillsammans med tre bifogade beskrivningar, maximalt en A4-sida per beskrivning. Intresseanmälan och beskrivningarna ska i första hand skickas in digitalt. Vid intresse av flera fastigheter, skicka in en intresseanmälan för varje fastighet. Beskrivningarna ska innefatta:

- Beskrivning av organisation, möjligheter till genomförande av projektidén och erfarenhet.
- Beskrivning av ambitioner avseende hållbart byggande och hållbar utveckling.
- Beskrivning av projektidén innehållande information om hustyp, antal lägenheter, upplåtelseform, målgrupp, m.m.

Intresseanmälan tillsammans med de bifogade beskrivningarna ska vara Växjö kommun tillhanda senast **17 mars 2020**. Bifoga intresseanmälan och bilagorna i pdf-format till mikaela.augustsson@vaxjo.se. Ange "Markanvisningstävling steg 1, Vikaholm" i ämnesraden.

Utvärdering

Utvärdering av inkomna intresseanmälningar från steg 1 sker gemensamt av en tillsatt projektgrupp bestående av representanter från planeringsavdelningen, stadsbyggnadskontoret, tekniska förvaltningen och hållbarhetsavdelningen.

Steg 2

De intressenter som går vidare från steg 1 till steg 2 meddelas via e-post och ges möjlighet att inlämna ett komplett tävlingsförslag. Handlingen ska i första hand skickas in digitalt och ska innefatta:

- Enkel situationsplan som redovisar gestaltning av den yttre miljön, byggnadernas placering, parkeringsbehov, parkeringslösning samt trafiklösning för gång och cykel.
- Typ av bebyggelse och boendemiljö som redovisar bottenplan och normalplan, fasadskiss med kulör- och materialval och sektion genom exempelvis inspirationsbilder eller referensbilder.
- Redovisning av antal lägenheter och lägenhetsstorlekar.
- Redovisning av antal m² BTA, antal m² BYA och exploateringsgrad.
- Fördjupad redovisning av ambitioner inom hållbart byggande och hållbar utveckling.

Komplett tävlingsförslag ska vara Växjö kommun tillhanda senast **13 maj 2020**. Bifoga tävlingsförslaget i pdf-format till mikaela.augustsson@vaxjo.se. Ange "Markanvisningstävling steg 2, Vikaholm" i ämnesraden.

Utvärdering

Utvärdering av inkomna tävlingsförslag från steg 2 sker gemensamt av en tillsatt projektgrupp bestående av representanter från planeringsavdelningen, stadsbyggnadskontoret, tekniska förvaltningen och hållbarhetsavdelningen.

Växjö kommun strävar efter en blandning av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer, likväl som efter en god konkurrens och mångfald på marknaden.

Utvärderingen av tävlingsförslagen kommer att bedömas utifrån om förslaget ryms inom gällande detaljplan, hur väl det uppfyller gestaltungsprogrammet och kvalitetsprogrammet samt följande parametrar:

- Byggnadernas anpassning till fastigheten och omgivningen.
- Byggnadernas arkitektur och utformning.
- Boende- och utemiljö.
- Hållbart byggande och hållbar utveckling.

Växjö kommun förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna intresseanmälningar och tävlingsförslag och har rätt att förkasta inkomna förslag utan ersättningskyldighet. Ersättning för inlämnat material ges ej.

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

Växjö kommun förutsätter att relevant marknadsundersökning är gjord för inlämnat tävlingsförslag.

Tilldelning av mark

Den intressent eller de intressenter vars förslag bedöms som mest fördelaktigt utifrån ovanstående bedömningsgrunder bjuds in till samtal om markanvisning med förhoppning om att teckna ett markanvisningsavtal. Den eller de som vinner markanvisningstävlingen meddelas via telefon, övriga via e-post.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtalet är tidsbegränsat till tolv månader. En förutsättning för att teckna ett marköverlåtelseavtal är att följande krav uppfylls under anvisningstiden:

- Intressenten ska ansöka om och beviljas bygglov för projektiden i enlighet med den förslagshandling som har tagits fram i steg 2 och som godkänts av Växjö kommun. Förslagshandlingen ligger till grund för markanvisningsavtalet.
- Intressenten ska även kunna redovisa förutsättningar för att byggnation ska kunna påbörjas. Vilka förutsättningarna är ska intressenten och Växjö kommun gemensamt komma överens om i markanvisningsavtalet. Det kan exempelvis vara att intressenten ska redovisa ett visst antal bokningsavtal.

En avgift om 5 % av köpeskillning tas ut i samband med tecknandet av markanvisningsavtalet. Avgiften räknas av från köpeskillningen vid genomförande av köp.

Köpekontrakt

När villkoren i markanvisningsavtalet är uppfyllda kan ett köpekontrakt tecknas.

Underlag

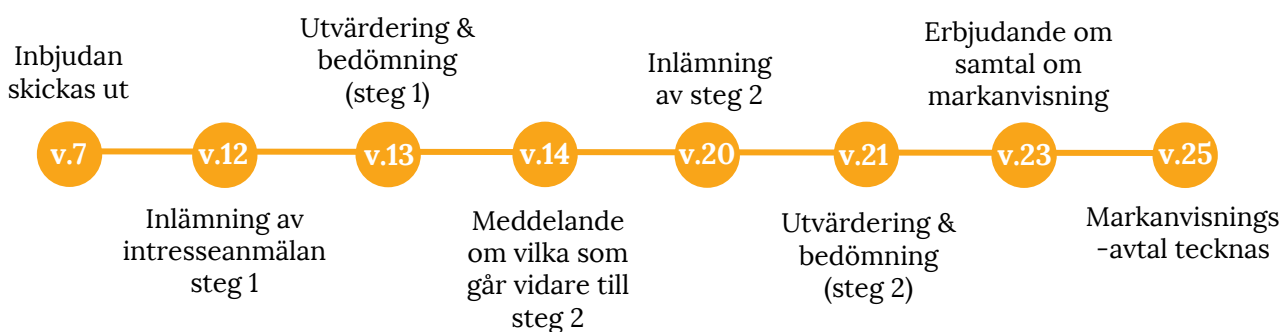
Underlag till markanvisningstävlingen utgörs av denna inbjudan samt följande underlag som hämtas från Växjö kommuns hemsida, www.vaxjo.se/tavlingvikaholm:

- Planhandlingar (pdf)
- Plankarta och fastighetsgränser (dwg)
- Gestaltningprogram Vikaholm (pdf)
- Kvalitetsprogram Vikaholm (pdf)
- Formulär för intresseanmälan, steg 1 (pdf)
- Mall för markanvisningsavtal (pdf)

På Växjö kommuns hemsida, www.vaxjo.se, finns även tillgång till aktuella program, planer och riktlinjer, exempelvis:

- Riktlinjer för markanvisningar, optioner och exploateringsavtal i Växjö kommun
- Hållbarhetsprogram – Hållbara Växjö 2030
- Nya P-tal 2019 – för ett grönare och mer tillgängligt Växjö
- Energiplan för Växjö kommun
- Råd & riktlinjer, bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet

Tidplan



Frågor kan besvaras av

Mikaela Augustsson, mark- och exploateringsingenjör, 0470-79 63 21,
mikaela.augustsson@vaxjo.se.

Ulf Hördegård, projektledare för Vikaholm, 0470-415 21, ulf.hordegard@vaxjo.se.