

Inbjudan till
MARKANVISNINGSTÄVLING

Del av KV. SOLUPPGÅNGEN, Hovshaga centrum

VÄXJÖ KOMMUN

Innehåll

INBJUDAN	3
TÄVLINGSPROCESSEN	3
OM HOVSHAGA CENTRUM	4
KVARTER AKTUELLA FÖR MARKANVISNING	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH GRUNDLÄGGANDE KRAV	6
UNDERLAG	8
REDOVISNING AV TÄVLINGSFÖRSLAG	8
UTVÄRDERING (steg 2)	10
TILLDELNING OCH MARKANVISNING	11
TIDPLAN	11
INLÄMNING AV FÖRSLAG	11
KONTAKTPERSONER	12

INBJUDAN

Växjö kommun bjuder in till markanvisningstävling för byggnation på Hovshaga centrum. Tävligen omfattar del av kvarteret Soluppgången och ska bebyggas med en förskola för 120 barn. Möjlighet, men ej ett krav, finns att kombinera detta med bostäder. Vinnare av markanvisningstävlingen erbjuds teckna ett 6 månader långt markanvisningsavtal.

TÄVLINGSPROCESSEN

Med anledning av det stora intresset som finns för att delta i kommunens markanvisningstävlingar och med hänsyn till de kostnader som detta medför för den enskilda tävlingsdeltagaren, kommer markanvisningstävlingen på Hovshaga centrum att genomföras i två steg:

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

I **steg 1** lämnas en **intresseanmälan** med kontaktuppgifter och en kort beskrivning på maximalt en A4-sida där vi ber er att kort beskriva era tankar, planer och idéer. Vad är det som ni vill bygga på Hovshaga centrum? Bilder är inte ett krav i denna redovisning. Utifrån inkomna redovisningar väljs 3-5 intressenter ut som får välja komplett tävlingsförslag.

I **steg 2** får utvalda intressenter lämna in ett **komplett tävlingsförslag**. Utifrån dessa utses en vinnare som erbjuds teckna ett sex månader långt markanvisningsavtal, vilket följs av ett köpekontrakt.

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 utbyggd kommersiell och offentlig service med bland annat matbutik, pizzeria, vårdcentral, äldreboende och bibliotek.

Hovshaga centrum är namnet på dels de centrala delarna av stadsdelen, men även på ett pågående stadsutvecklingsprojekt. Projektets syfte är att förtäta de mest centrala delarna av Hovshaga för att skapa ett samband och en kontinuitet med omgivande stadsdelar. 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 skogskyrkogården, antogs våren 2014. Under vintern och våren 2016 byggs gator och ledningar och den första markanvisningstävlingen för området avgjordes.

Park med lekplats kommer att anläggas i områdets mitt och mellan den befintliga bebyggelsen i söder och planerad bebyggelse sparar vi extra mycket natur, både med hänsyn till grannar och rödlistade bin.

Trygga cykelvägar, separerade från bilvägar, leder dig raka vägen till såväl Växjö centrum som till Kronobergs slottsruin och populära badplatsen Evedal. Stadsbussen stannar vid Kungsgårdsvägen för vidare färd. Det är lätt att resa grönt till och från Hovshaga!

KVARTER AKTUELLA FÖR MARKANVISNING

Den del av kvarteret som är aktuellt för denna tävling heter Soluppgången. Kvarterets läge och utformning framgår av bild 1 nedan. Tävlingsförslag kan lämnas på hela eller del av kvarteret. Samtliga förslag ska innehålla förskola för minst 120 barn. Lämnas tävlingsförslag på hela kvarteret ska det även innehålla bostäder. Lämnas tävlingsförslag endast på del av kvarteret finns inget krav på att det även ska innehålla bostäder.



Bild 1: Aktuellt kvarters placering på Hovshaga centrum

Del av kvarteret Soluppgången (ca 7 920 kvm)

Kvarteret ligger centralt i området. Det får bebyggas för bostads- och skoländamål i 2-4 våningar.

Omkring kvarteret kommer det att byggas bostäder i olika höjder och med varierat arkitektoniskt uttryck. Fem byggherrar har blivit anvisade kvarter i området. Information om dessa finns på kommunens webbsida, www.vaxjo.se/hovshaga-centrum. Kvarteren närmast Kungsgårdsvägen är planerade för bostads- och centrumändamål med höjder mellan 2-6 våningar. Dessa har ännu inte anvisats någon byggherre.

Kvarteret är i dagsläget inte terrasserat.

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 skoländamål på 2-4 våningar.

Vi rekommenderar att ni studerar detaljplanen noga innan ni lämnar in ert tävlingsförslag. Till detaljplanen hör gestaltungsprogram och kvalitetsprogram.

Gestaltungsprogram

Ett gestaltungsprogram 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 inaktuellt. Vid konflikt med detaljplanen gäller detaljplanens krav och intentioner. Gestaltungsprogrammet, särskilt dess 5:e kapitel om bebyggelse, kan dock tillämpas som inspirationskälla.

Kvalitetsprogram

Antaget kvalitetsprogram finns för hela stadsutvecklingsprojektet Hovshaga Centrum avseende byggmaterial, energi, återvinning, tillgänglighet och utemiljö.

Kvalitetsprogrammet ska följas. Avsteg får göras från 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).

Förskola

Förslaget ska innehålla en förskola för minst 120 barn.

Av erfarenhet rekommenderar vi 8-12 kvadratmeter brukararea per barn och 20-30 kvadratmeter friyta per barn. Med friyta menas utomhusyta för barns vistelse och lek. Yta för parkering och liknande inkluderas ej.

Förskolan ska vara inflyttad och verksamhet ska vara igång senast under 2018. Förslaget ska redovisa hur tankar kring hur förskolan ska drivas.

Kommunal drift av förskolan är för närvarande inte aktuellt.

Bostäder

Detaljplanen medger byggnation av bostäder på området. Förslaget kan därför, utöver att innehålla en förskola, även redovisa bostäder.

Långsiktig hållbarhet

Växjö kommun har höga ambitioner beträffande miljö och hållbarhet. Förslaget ska därför bidra till att nå Växjö kommuns miljömål och utveckla olika aspekter på hållbart byggande.

Parkering för bil och cykel

Förslaget ska visa parkeringslösning för bil och cykel. För förskola gäller parkeringstalet 0,2 parkeringsplatser per barn.

Parkering löses inom kvartersmark.

För det fallet att tävlingsförslaget även omfattar bostäder krävs 2 platser/lägenhet för cykel och vi rekommenderar 1 plats/lägenhet för bil. Vidare gäller att laddningsmöjlighet för elfordon ska finnas på parkeringar för flerfamiljshus.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning av kvarteret pågår. Eventuell uppdelning av kvarteret i enlighet med vinnande tävlingsförslag görs under markanvisningstiden eller i samband med fastighetsförvärv. Fastighetsbildning för markanvisningsområdets yttre gränser står Växjö kommun, övrig fastighetsbildning står vinnande bolag för.

Kostnader

Markpris: Markpriset för verksamhetsmark (skola) är 500 kronor per kvadratmeter markyta. Omfattas förslaget av bostäder gäller 800 kronor per kvadratmeter markyta för radhusbebyggelse och 1000 kronor per kvadratmeter BTA för flerfamiljshus.

Markanvisningsavgift: En avgift om 5 % av köpeskillning 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, uppfyllning, med mera ingår ej.

Gator och trafik/Byggtrafik

Björksätravägen kommer tills vidare att fungera som infartsväg till området. Ombyggnation av Kungsgårdsvägen och flytt av Björksätravägen, i enlighet med detaljplan, kommer inte att ske i denna etapp.

UNDERLAG

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

- Detaljplan (pdf)
- Detaljplanekarta (dwg)
- Gestaltningsprogram (pdf)
- Kvalitetsprogram (pdf)
- Kommunens råd och riktlinjer ”Bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet” (pdf)
- Översiktlig geoteknisk undersökning (pdf)
- Mall för markanvisningsavtal (pdf)

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

REDOVISNING AV TÄVLINGSFÖRSLAG

Steg 1 – intresseanmälan med projektidé

Handlingarna ska omfatta följande:

- Ifylld intresseanmälan
- Kortfattad beskrivning av projektidé om maximalt en A4-sida. Vad är det ni vill bygga på Hovshaga centrum? Vad är era tankar, planer och idéer? Det bör framgå om förslaget avser hela eller del av tävlingsområdet, samt om det avser endast förskola eller både förskola och bostäder. Beskrivningen behöver inte innehålla bilder.

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

Steg 2 – komplett tävlingsförslag

Förslagshandlingarna 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, förskolemiljö och eventuell boendemiljö* som redovisar plan, fasad (inklusive material och kulör) och sektion genom till exempel referensbilder eller inspirationsbilder. Planlösningar på lägenheter och förskola är inget krav
- *Beskrivning av genomförande och organisation*, upplåtelseform, konstruktionstyp och uppvärmning (fjärrvärme eller passivhus), översiktlig tidsplan, företagets ekonomi, erfarenhet och organisation.
- Ambitioner inom hållbart byggande
- Uppgifter om förslagsställaren:
 - Namn, adress och organisationsnummer
 - Kontaktperson: namn, telefonnummer och e-postadress
- Förteckning av inlämnat material
- Förslaget ska härutöver även redovisa:
 - Antalet barn möjliga i förskolan

- Antal kvadratmeter friyta per barn
- Antalet kvadratmeter brukararea per barn
- Total ianspråktagen area av kvarteret för förskola, inkl. byggnader, utemiljö och parkeringsplatser
- Total byggnadsarea i kvadratmeter
- Total BTA i kvadratmeter (gäller endast eventuella bostäder)

Handlingarna ska redovisas i pappersform i A3- eller A4-format, samt som pdf-fil. Förslagsställaren behöver inte lämna någon muntlig presentation.

UTVÄRDERING (steg 2)

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

Förslagsställare vars förslag bedöms som mest fördelaktig utifrån redovisade bedömningsgrunder erbjuds att teckna markanvisningsavtal, vilket sedan ligger till grund för marköverlåtelse.

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:

- Förslagets arkitektoniska helhetsgrepp
- Byggnaders anpassning till tomten och till landskapet
- Byggnaders utformning, inklusive fasader, färger och detaljer
- Hur väl förslaget bedöms ge en god boende-, förskole- och utemiljö
- Hur väl förslaget bedöms uppfylla gestaltungsprogrammets intentioner

Bedömningspunkter, miljö:

- Val av uppvärmning (fjärrvärme eller passivhus)
- Förslagets ambitioner avseende hållbart byggande och hållbar utveckling
 - Växjö kommuns miljöprogram med underliggande dokument utgör grund för värdering

Bedömningspunkter, organisation och genomförande:

- Ekonomisk genomförbarhet av projektet

Inlämnat material

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

TILLDELNING OCH MARKANVISNING

Vinnare av markanvisningstävlingen kontaktas per telefon. Övriga meddelas via e-post.

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

Vinnare av markanvisningstävlingen erbjuds 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 av inbjudan	v. 24
Inlämning, steg 1	v. 32
Utvärdering, steg 1	v. 33
Inlämning, steg 2	v. 47
Utvärdering, steg 2	v. 48-49
Erbjudan om markanvisning	v. 50

INLÄMNING (steg 1)

Handlingarna lämnas som pdf-fil.

Intresseanmälan och produktidé lämnas senast **FREDAGEN 12 AUGUSTI 12:00** per e-post till madeleine.jeppssonkrell@vaxjo.se.

Ange ”Markanvisningstävling nr 2 Hovshaga centrum” i ämnesraden.

INLÄMNING (steg 2)

Handlingarna ska redovisas i pappersform i A3- eller A4-format, samt som pdf-fil.

Förslag lämnas i slutet kuvert märkt ”Markanvisningstävling nr 2 Hovshaga centrum” senast **FREDAGEN 25 NOVEMBER klockan 12:00** till:

Växjö kommun
Kommunledningsförvaltningen
Planeringskontoret
Box 1222
351 12 Växjö

Den digitala inlämningen kan ske antingen via e-post eller på usb-minne. Vänligen ha i åtanke att postgången kan ta några dagar. Är ni sent ute rekommenderar vi att sända förslaget med bud eller överlämna det personligen.

KONTAKTPERSONER

Frågor kan ställas till:

Johan Andersson
projektledare
Telefon: 0470-412 72
E-post: Johan.Andersson2@vaxjo.se

Madeleine Jeppsson Krell
exploateringsingenjör
Telefon: 0470-79 63 21
E-post: Madeleine.JeppssonKrell@vaxjo.se

Per Gustafsson
fastighetskoordinator (frågor gällande förskola)
Telefon: 0470-73 47 04
E-post: Per.Gustafsson@vaxjo.se