

Inbjudan till
MARKANVISNINGSTÄVLING

Tomt för förskola

Del av Växjö 10:12, Torparängen, Växjö

VÄXJÖ KOMMUN

Innehåll

Inbjudan	2
Tävlingsprocessen	2
Om Torparängen Grundläggande krav för markanvisning	2
Grundläggande krav för förskoleverksamhet	6
Underlag	7
Redovisning	7
Utvärdering	8
Inlämning och tidplan	9
Kontaktpersoner	10

Inbjudan

Växjö kommun bjuder in till markanvisningstävling för byggnation av förskola om minst 80 platser på del av Torparängen på Teleborg. Förskolan kan kombineras med bostäder och kontor i 4 våningar. Vinnare av markanvisningstävlingen inbjuds till samtal med avsikt att 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 Torparängen 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. 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 inbjuds till samtal med avsikt att teckna ett sex månader långt markanvisningsavtal, vilket följs av ett köpekontrakt.

Om Torparängen

Torparängen är ett stadsutvecklingsprojekt som är beläget på stadsdelen Teleborg i Växjö. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden i december 2015 men ligger för närvarande överklagad till mark- och miljööverdomstolen. Beslut om prövningstillstånd väntas under januari 2017. Detaljplanen möjliggör byggnad för skoländamål, bostäder och kontor i 4 våningar med en högsta tillåten byggnadsarea på 30 % av tomtens area. Tomten är 5203 m².

Kommunstyrelsen beslutade § 2015:17 om målsättningen med området:

Torparängen ska efter genomförandet kännetecknas av;

- En hög miljömässig ambition
- En tät, varierad bostadsbebyggelse där 50 % ska utgöras av småhus – Framtidens småhusområde avseende miljö, gestaltning och täthet.
- En stadsdelspark som naturligt integrerar området i stadsdelen Teleborg och stråket längs Södra Bergundasjön.
- Bebyggelse i enlighet med Växjö kommuns träbyggnadsstrategi,
- Begravningsplats för Växjö fastighets- och kyrkogårdsförvaltning.

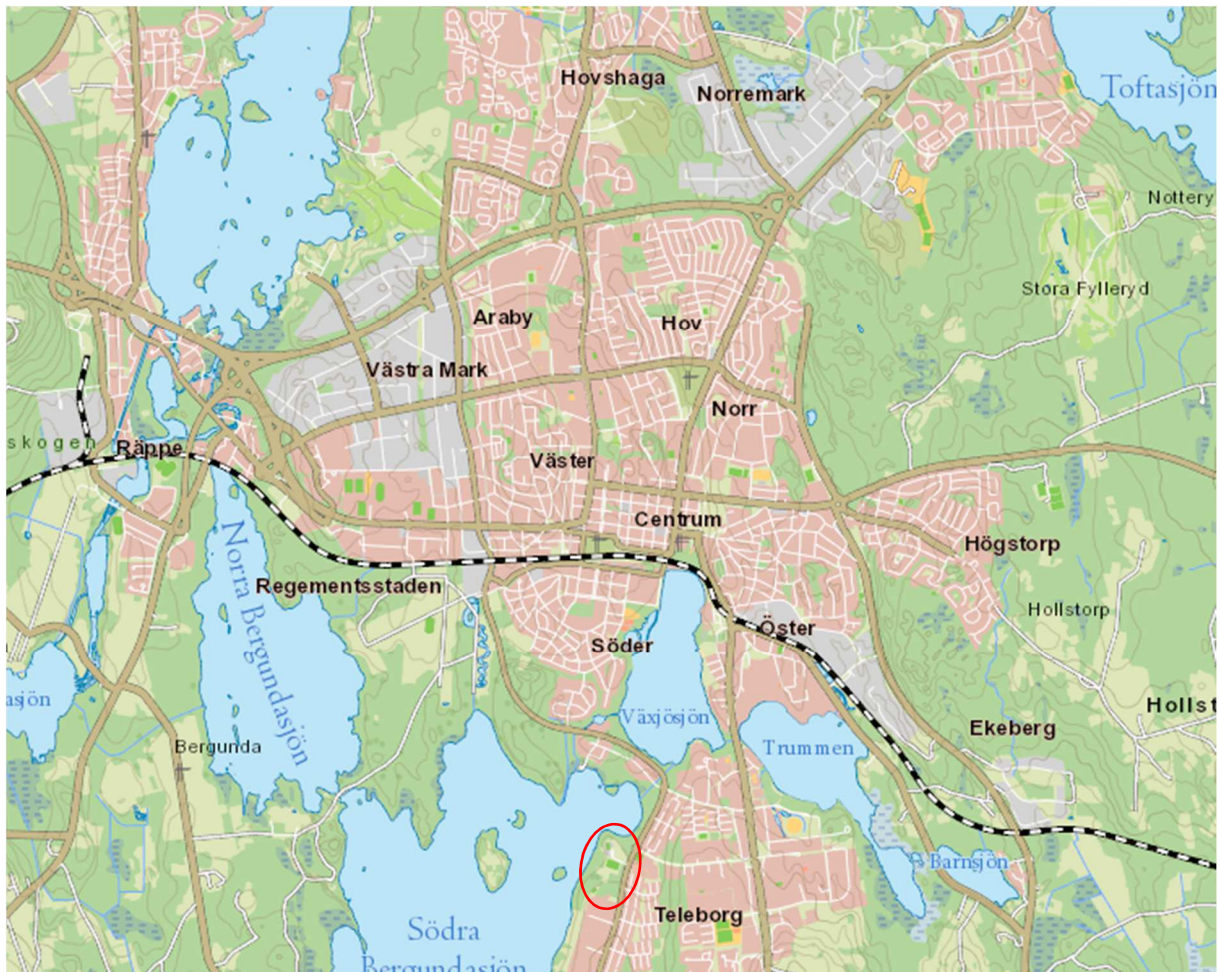


Bild: Översiktsbild, Torparängens läge i Växjö

Detaljplan

Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden i december 2015 men är för närvarande överklagad till mark- och miljööverdomstolen. Sommaren 2016 genomfördes en markanvisningstävling för området där kvarter för bostadsbebyggelse fördelades. Marktilldelningen pågår. Inlämnade förslag innebär en ca 280 bostäder kommer att byggas fördelat på småhus, radhus och flerbostadshus med äganderätt och bostadsrätt samt mindre andel hyresrätt.

Växjö kommun ansvarar för utbyggnad av följande delar inom planområdet;

- nya gång- och cykelvägar,
- nya bostadsgator,
- parkområde med lekplats och aktivitetsyta,
- anslutning mot cirkulationsplats,

Omgivande natur

Torparängen ligger naturskönt intill Södra Bergundasjön och hyser en mängd värdefulla naturområden, främst längs med promenadstråket vid sjökanten. Detta promenadstråk ingår i det stråk som sträcker sig runt hela Södra Bergundasjön och nyttjas flitigt av Teleborgsbor och andra. Centralt i området finns ett koloniområde som kommer att få en gestaltningsmässig

förbättring i och med genomförandet av planen. Koloniområdet, fornminnesparken framför den kommande begravningsplatsen samt de värdefulla naturområdena längs med strandkanten skapar tillsammans en områdespark som kommer att kompletteras med lekplats, aktivitetsyta samt planteringar. Det är av stor vikt att framtida bebyggelse i största möjligaste mån anpassas till den omgivande naturen. Förskoletomten gränsar till parkområdet i väster.

Begravningsplats

Växjö fastighets- och kyrkogårdsförvaltning har för avsikt att köpa en yta i området södra del för att där anlägga en begravningsplats för urnor. Begravningsplatsen beräknas tas i bruk inom 5 år.

Fjärrvärme

Alla kvarter ska anslutas till fjärrvärme.

Södra Bergundasjöns vattenkvalitet

Växjö kommunfullmäktige fattade i juni 2014 beslut om en åtgärdsstrategi för bland annat Södra Bergundasjön. Övergödningsproblemen med kraftiga algblomningar ska minska kraftigt och siktdjupet ska förbättras. Sjöarna ska återfå en mer naturlig flora och fauna för att Södra Bergundasjön ska återfå ett siktdjup på ett par meter sommartid.



Bild: Flygfoto över delar av Torparängen

De viktigaste åtgärderna för att kunna uppnå dessa mål är att bottenarna behandlas så att fosfor fastläggs i sedimenten i stället för att sommartid orsaka kraftiga algblomningar. Andra viktiga åtgärder är att förbättra den biologiska strukturen i sjöarna genom utplantering av värdefull undervattensvegetation och utfiskning av vitfisk. Ytterligare rening av dagvatten är

också aktuellt på några platser. Växjö kommuns förhoppning är att föreslagna åtgärder kommer att göra Södra Bergundasjön badbar på sikt. Det är dock inte möjligt att säga om och när detta i så fall inträffar.

Tillträde

Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft i februari 2017 arbetar Växjö kommun för en start för markentreprenaden samma månad. Markentreprenaden färdigställs under september 2017 vilket möjliggör ett tillträde till tomten i oktober 2017. Tidplanen gäller utifrån att ingen oförutsedd försening sker.

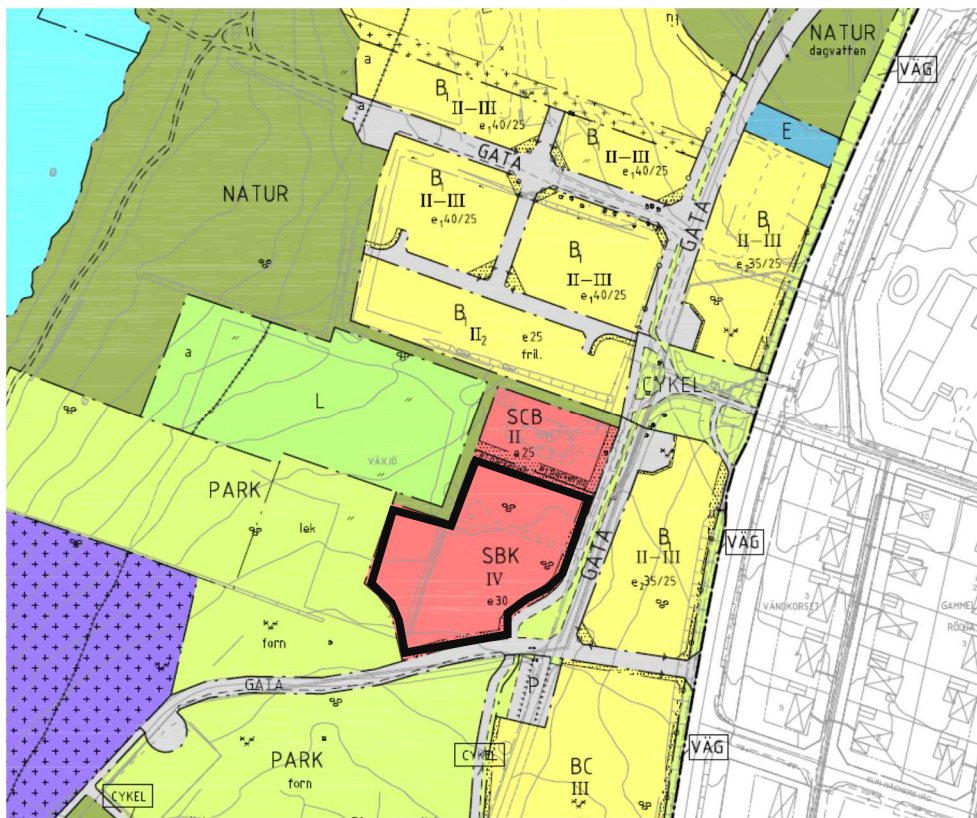


Bild: utsnitt från detaljplan med aktuell tomt markerad med svart.

Grundkrav för markanvisning

Växjö kommuns träbyggnadsstrategi

Växjö kommun antog 2013 en träbyggnadsstrategi med mål för bland annat de kommunala bolagens byggnation med trästomme. Strategin pekar ut Torparängen som nästa område där merparten av byggnationen ska ske med trästomme. Växjö kommuns definition av trähus är en byggnad där merparten av stomsystemet byggs i trä. För att få markanvisning på Torparängen måste byggherren vara villig att projektera och bygga med trästomme.

Forskningsprojekt Torparängen – ny träbyggnadsarena i Växjö

Som ett led i träbyggnadsstrategin har Växjö kommun och Linnéuniversitetet startat ett samarbete med *Forskningsprojekt Torparängen – ny träbyggnadsarena i Växjö*.

Linnéuniversitetet kommer att följa stadsutvecklingsprojektets olika genomförandefaser i 11 delprojekt, se bilaga *Forskningsprojekt Torparängen – ny träbyggnadsarena i Växjö*. Syftet är att på ett tidigt stadié integrera Linnéuniversitetets forskning i respektive byggherres projekt. Linnéuniversitetet kommer därför att delta vid utvärderingen av respektive markanvisningsförslag. Den byggherre som väljs ut att teckna markanvisningsavtal kommer även att sluta en samarbetsavtal med Linnéuniversitetet som tydliggör hur samarbetet mellan universitet och byggherre ska se ut. Utvald byggherrar kommer att ingå i forskningsprojektets referensgrupp.

Grundläggande krav för förskoleverksamhet

Förskola

Förslaget ska innehålla en förskola med minst 80 platser. 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. Det är önskvärt att förskolan ska vara inflyttad och verksamhet ska vara igång vid årsskiftet 2018/19. Förslaget ska redovisa hur tankar kring hur förskolan ska drivas. Kommunal drift av förskolan är inte aktuellt.

Parkering för bil och cykel

Förslaget ska visa parkeringslösning för bil och cykel. För förskola gäller parkeringstalet 0,2 parkeringsplatser per barn. Parkering för personal löses inom kvarteretsmark. För det fallet att tävlingsförslaget även omfattar bostäder krävs 2 platser/lägenhet för cykel och vi rekommenderar 1 plats/lägenhet för bil.

Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning lämnas in när detaljplanen fått laga kraft. 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 och kontor gäller 1400 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 köpeskillningen som del av handpenning vid genomförande av köp.

Övriga kostnader: Ersättning för gatukostnader ingår i köpeskillningen. 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.

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. Hur byggherren avser göra detta bör beskrivas översiktligt i steg 1 och mer i detalj i steg 2.

Underlag

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

- Detaljplan (pdf)
- Detaljplanekarta (dwg)
- Gestaltungsprogram (pdf)
- Översiktlig geoteknisk undersökning (pdf)
- Forskningsprojekt Torparängen – En ny arena för träbyggande
- Mall för samarbetsavtal med Linnéuniversitetet

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

Redovisning

Steg 1 – intresseanmälan med projektidé

Handlingarna ska omfatta följande:

- Ifylld intresseanmälan
- Kortfattad beskrivning av projektidé om maximalt en A4-sida. Vad är era tankar, planer och idéer? 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, kontorslokaler och förskola är inget krav
- *Beskrivning av genomförande och organisation*, upplåtelseform, konstruktionstyp och uppvärmning (fjärrvärme eller passivhus), översiktlig tidsplan, företagets ekonomi, erfarenhet och organisation för liknande projekt.
- Ambitioner inom hållbart byggande
- Vilket/vilka delforskningsprojekt i Forskningsprojektet Torparängen som kan vara aktuella för förslaget.

- Förslaget ska 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 och kontorslokaler)
- Förteckning av inlämnat material
- Uppgifter om förslagsställaren:
 - Namn, adress och organisationsnummer
 - Kontaktperson: namn, telefonnummer och e-postadress

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

Utvärdering (steg 2)

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

Förslagsställare vars förslag bedöms som mest fördelaktig utifrån redovisade bedömningsgrunder inbjuds till samtal med avsikt 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 gestaltningsprogrammets intentioner

Bedömningspunkter, miljö:

- Val av uppvärmning
- 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 ersättningsskyldighet. Ersättning för inlämnat material ges ej.

Inlämning och tidplan

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. 50
Inlämning, steg 1	v. 4
Utvärdering, steg 1	v. 5
Inlämning, steg 2	v. 10
Utvärdering, steg 2	v. 11
Samtal om markanvisning	v. 12

Inlämning steg 1

Handlingarna lämnas som pdf-fil.

Intresseanmälan och produktidé lämnas senast **FREDAGEN 27 JANUARI 12:00** per e-post till kristina.thorvaldsson@vaxjo.se

Ange ”Markanvisningstävling tomt för förskola Torparängen” i ämnesraden.

Inlämning steg 2

Handlingarna ska redovisas som pdf i A3- eller A4-format.

Förslag lämnas i slutet kuvert märkt ”Markanvisningstävling nr 2 tomt för förskola” senast **FREDAGEN 10 MARS 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:

Kristina Thorvaldsson

Projektledare

Telefon: 0470-41210

E-post: kristina.thorvaldsson@vaxjo.se

Per Gustafsson

fastighetskoordinator (frågor gällande förskola)

Telefon: 0470-73 47 04

E-post: Per.Gustafsson@vaxjo.se