

Inbjudan till Markanvisning av Exploateringsområdet Stenen, Tvååker



Varbergs kommun



VARBERGS
KOMMUN

Inbjudan samt tävlingsprogram

Varbergs kommun inbjuder till markanvisningstävling för uppförande av flerbostadshus och parhus inom exploateringsområdet Stenen, i Tvååker. Varbergs kommun vill genom denna inbjudan välkomna dig bland flera exploitörer att lämna förslag på hur du som vår framtida samarbetspartner skulle vilja bebygga området.

Detaljplanen för området medger byggnation av flerbostadshus om uppskattningsvis 7 000 kvm BTA och ca 40 bostäder i parhus.

I följande material kan du läsa om kommunens Vision 2025 och vad vi förväntar oss av den som vill exploatera området Stenen.



1. VISION VARBERG 2025

Den 15 november 2011 beslutade fullmäktige i Varberg att kommunens gemensamma vision för 2025 ska vara: Västkustens kreativa mittpunkt. Visionen kan jämföras med en ledstjärna som hjälper oss att gå åt samma håll. Den ska vara styrande för kommunens utveckling som helhet och i kommunens arbete ska visionen vara vägledande i allt från målformuleringar till handlingsplaner. Till visionen finns också formulerat en verksamhetsidé och ett förhållningssätt.

Vision - Västkustens kreativa mittpunkt
Varberg har unika möjligheter med sitt läge, havet och naturen. För att utnyttja den fulla potentialen ska Varberg utvecklas till "Västkustens kreativa mittpunkt". För att lyckas krävs nytänkande, framåtanda, kunskap och mod. Visionen skapar förutsättningar för tillväxt i hela kommunen och en fantastisk livsmiljö.

Verksamhetsidé

Vi ska förenkla människors vardag och inspirera dem att uppnå sina drömmar.

Förhållningssätt

Hållbarhet - Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Delaktighet - Vi har ett öppet klimat och ett inkluderande förhållningssätt som kännetecknas av mångfald, inflytande och omtanke.

2. HÅLLBAR SAMHÄLLSBYGGNAD

Varbergs kommun är en tillväxtkommun i en expansiv region. Det är också en kommun med rik kulturhistoria, fantastisk natur och attraktionskraft som lockar människor att både besöka och bosätta sig här. Dessa starka sidor ska förvaltas och utvecklas vidare för att bygga en hållbar kommun.

Begreppet hållbar samhällsbyggnad innebär en samhällsutveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.

De tre aspekterna ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet ska beaktas och balanseras mot varandra.



3. SYFTE OCH GEMENSAM VISION

Tävlingens mål är att få fram ett förslag till utformning av flerbostadshus och närmiljö för det kommunala exploateringsområdet Stenen.

4. TÄVLINGSTEKNISKA BESTÄMMELSER

Arrangör; Samhällsutvecklingskontoret, Varbergs kommun.

Tävlingen är en öppen markanvisningstävling i ett steg.



5. MARKANVISNINGSMRÅDET

Markanvisningsområdet är beläget i Tvååker, Varbergs största serviceort med närmare 3 000 invånare. Samhället har fullt utbyggd service, grundskola och ett naturbruksgymnasium. Tvååker är en ort med stort engagemang för utveckling och har en väl etablerad samhällsförening; ”Positiva Tvååker”.

Tvååker är beläget ca 1,7 mil från Varbergs stadskärna med goda kollektivtrafiksanslutningar både till Varberg och Falkenberg.

Markanvisningen omfattar delar av planområdet för Stenen, etapp B&C. Området Stenen är beläget mellan infarten till Tvååker och Tvååkers samhälle med Övre vi fotbollsanläggning och lantliga miljöer som närmsta grannar. Området är det första att anvisas av totalt tre delar i programområdet Stenen.

Detaljplanen

Markanvisningen avser exploatering i de delar av gällande detaljplan som medger byggnation av parhus, radhus och flerbostadshus.

Parhusen får byggas med en största byggnadsarea om 120 kvm med en minsta byggnadshöjd om 4 m och en högsta om 5 m. Högsta nockhöjd är 8 m och största husbredd är 8 m.

Radhusen får byggas med en största byggnadsarea om 100 kvm, med en största byggnadshöjd om 6,5 m och en högsta nockhöjd om 9 m. Största husbredd är 8,5 m och största sammalagda huslängd är 30 m.

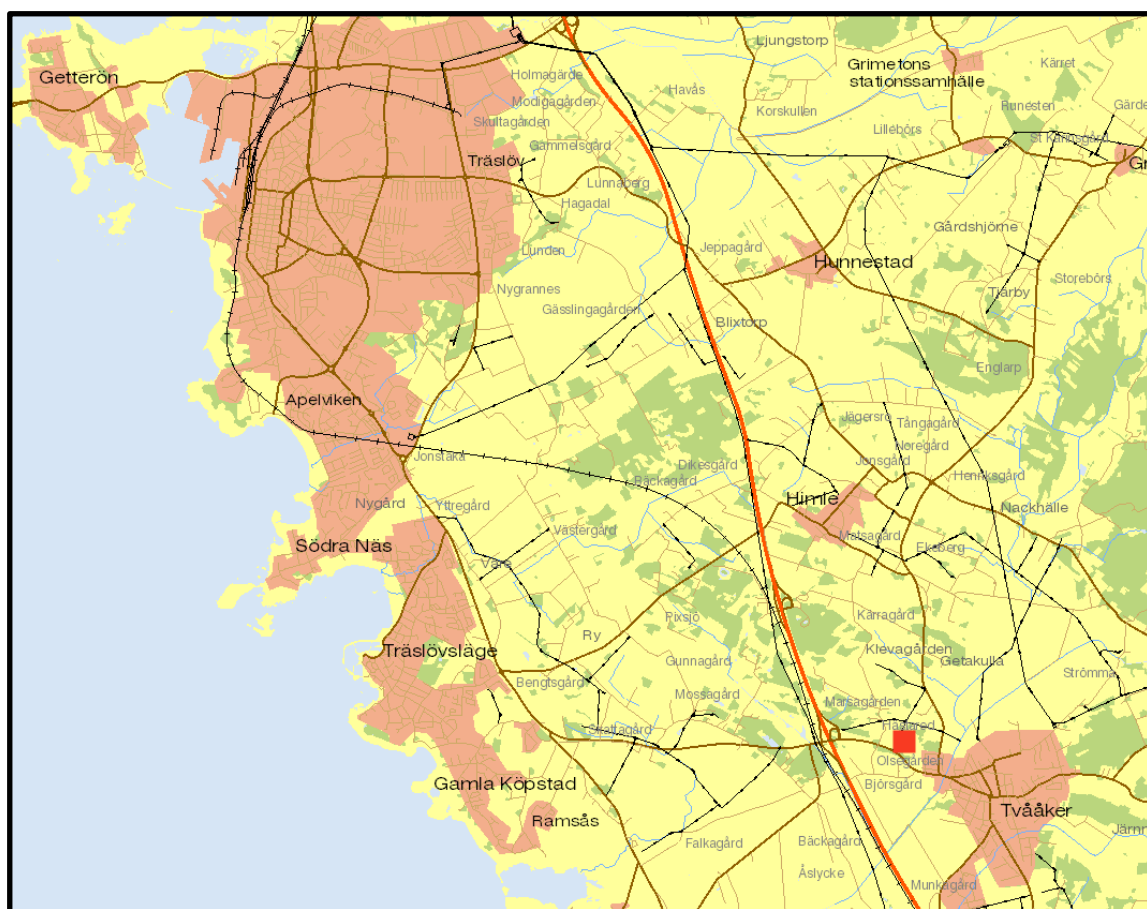
Flerbostadshus får byggas på ¼ av fastighetsytan, vilket innebär en ungefärlig byggnadsarea om 3 500 kvm. Högsta byggnadshöjd är 6,5 m och högsta nockhöjd är 9 m. Största huslängd är 38 m, största husbredd 10 m.

Placering av huvudbyggnad och bibyggnad är styrd i detaljplanen liksom utformning och vinkel på tak samt färgsättning.

Kommunen är huvudman för allmän plats och här därigenom ansvar att bygga ut och underhålla anläggningar på allmän plats. Lekplatserna inom kvarteret kommer anläggas av kommunen och överlämnas till bildad gemensamhetsanläggning.

Tekniska förutsättningar

Nya bostäder skall anslutas till det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. Anslutningspunkter anvisas av VIVAB.



Om tävlingen

6. TÄVLINGSUPPGIFT

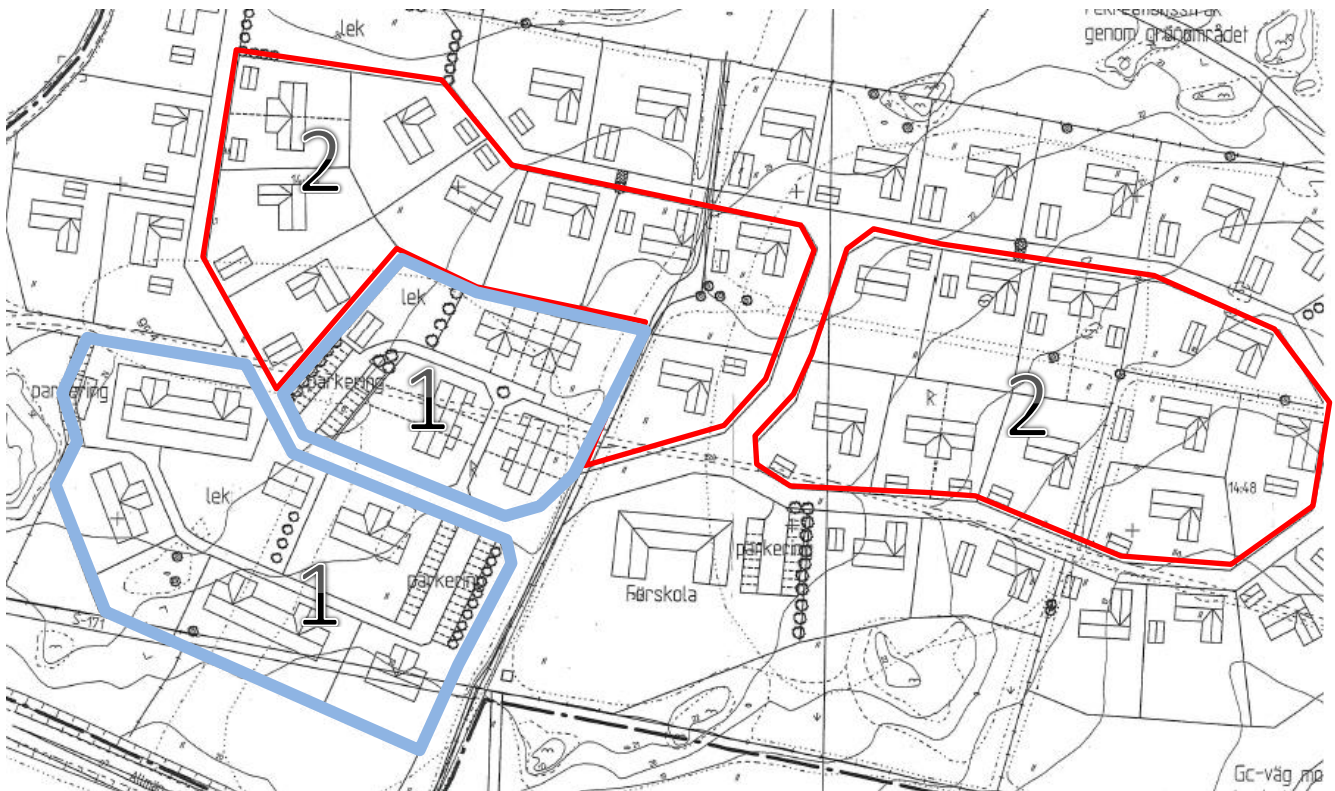
Tävlingsuppgiften omfattar att ge förslag till bebyggelse för de områden som skall exploateras med parhus, radhus och flerbostadshus inom detaljplaneområdet för Stenen, område B & C. Som tävlande exploatör kan du lämna bidrag som omfattar hela exploateringen eller endast ett av markerade områden. (Område 1 och 2, alternativt område 1 eller 2)

Förslaget till exploatering ska överensstämma med de bindande bestämmelser som finns i detaljplanen för området, upprättat gestaltningsprogram samt ha parkeringsmöjligheter motsvarande bestämmelser i kommunens parkeringsnorm. Parkeringsnormen för flerbostadshus anger 1,1 parkering per lägenhet.

Fördrojning av dagvatten ska enligt detaljplanen tillgodoses inom tomtmark. Exploatören förväntas redovisa hur det ska ordnas.

Det är angeläget för Varbergs kommun att bidra till en bebyggelse med blandade upplåtelseformer och låg hyressättning, varför inkomna förslag ska innehålla minst 50 % hyresrätter med en maximal hyressättning om 1 350 kronor/BOA och år i ingångshyra.

Inlämnat material ska tydligt redogöra för innehållet av ditt förslag, hur det bidrar till kommunens hållbarhetsmål och hur de möter ställda krav, kriterier och övriga bedömningsfaktorer. Om dessa kan du läsa i följande material.



Tävlingsområde, uppdelat i del 1 och del 2.

7. UTVÄRDERING AV INKOMNA FÖRSLAG

Inlämnade tävlingsbidrag ska uppfylla angivna kvalificeringskrav för att bedömas.

De kvalificerade bidragen rangordnas sedan efter lämnat anbud, efter uppfyllda bedömningskrav och övriga bedömningskriterier.

Kvalificeringskrav

Tävlingsbidraget ska ha inkommit i tid och innehålla:

- förteckning över inlämnat material
- beskrivning av företaget med angivande av ombud och kontaktuppgift för dessa
- uppgift om medverkande arkitektkontor
- material från ett referensprojekt
- situationsplan i skala 1:500 omfattande hela exploateringsområdet med redovisning av byggnader, utomhusmiljöer och angöring/parkering för fordon
- illustration utvisande fasader, skala 1:100

Krav

- Exploatören förbinder sig att bostäderna utgörs av minst 50 % hyresrätter med en hyressättning om max 1 350 kronor/BOA och år i ingångshyra.
- Exploatören ska redovisa en lösning för långsiktig förvaltning av redovisade hyresrätter
- Exploatören förbinder sig att erbjuda Varbergs kommuns socialförvaltning 10 % av antalet producerade hyresrätter.
- Exploatören ska motivera materialval och redogöra för aspekter som påverkar byggnadernas miljöbelastning under hela livscykeln
- Exploatören skall redovisa utformning och koncept för utomhusmiljön i flerbostadshusområdet
- Förslaget ska överensstämja med detaljplan och därtill hörande gestaltungsprogram
- Kommunens parkeringsnorm ska följas.
- Exploatören ska redovisa vald metod för fördröjning av dagvatten på tomtmark
- Tävlingsbidrag lämnas för en eller flera delar (1, 2)
- Tävlingsbidragen ska separeras och redovisas för varje del, i det fall bidraget omfattar fler än ett delområde
- Tävlingsbidraget/-en ska innehålla anbud om erbjudet pris

Övriga kriterier

- Antalet bostäder ska maximeras utifrån rådande planförutsättningar
- Utomhusmiljön skall passa många målgrupper vara väl genomtänkt, tillgänglig och tydligt beskriven.

8. VAL AV VINNANDE BIDRAG

Varbergs kommun

Kommunen har rätt att anvisa mark till den exploatör som uppvisar det bästa förslaget utifrån en sammanvägd bedömning av; anbud, ställda krav och övriga kriterier.

Tävlingsbidragen bedöms av Samhällsutvecklingskontoret. Efter avslutad bedömning kommer resultatet delges alla exploatörer och avtal tecknas med vinnaren-/arna.

INLÄMNING AV BIDRAG

Tävlingsbidraget ska märkas med ”Markanvisning Stenen” och vara Samhällsutvecklingskontoret tillhanda senast 15 oktober 2016.

För identifiering ska alla handlingarna vara märkta med företagets firmanamn.

Deltagare skickar in sitt förslag per post/bud i två versioner, en utskriven och en digital på USB-minne.

För kontaktuppgifter, arbetsmaterial och underlag besök; www.varberg.se/markanvisning.

9. TÄVLINGENS TIDPLAN

15 Oktober 2016

Senaste dagen för inlämning av tävlingsbidrag

November 2016

Vinnare av markanvisningen meddelas

November/December 2016

Avtal upprättas mellan exploatör-/er och kommun

10. KONTAKT

Vid frågor om denna markanvisning kontakta; Susanna Almqvist, Samhällsutvecklingskontoret. susanna.almqvist@varberg.se
0340-882 46.

Med vänliga hälsningar

Susanna Almqvist och Leif Andersson,
Samhällsutvecklingskontoret

