

MUNKAGÅRD

1:200

TVÅÅKER, VARBERG

INBJUDAN TILL MARKANVISNINGSTÄVLING

DATUM 2024-02-06



Varbergs kommun inbjuder till markanvisningstävling för uppförande av mindre flerbostadshus med upplåtelse som hyresrätter inom fastigheten Munkagård 1:200 i Tvååker.

Varbergs kommun vill genom denna inbjudan välkomna exploitörer att lämna förslag på hur ni som vår framtida samarbetspartner skulle vilja utforma fastigheten.

SYFTE OCH MÅLBILD

Tävlingens mål är att få fram ett förslag till utformning av flerbostadshus och närmiljö för den kommunala fastigheten Munkagård 1:200. Byggnationen ska bidra till en god bebyggd miljö, spegla Varbergs kommuns vision och bidra till ett hållbart samhällsbyggande.

BAKGRUND

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.

Exploatör som tilldelas markanvisningen förutsätts arbeta och engagera sig för en hållbar samhällsbyggnad.



Tävlingen i korthet

Tävlingens upplägg

Varbergs kommun önskar få in utformningsförslag för byggnation av fastigheten. Vi önskar att ni lämnar in digitala förslag som uppfyller de skallkrav som anges i denna tävlingsinbjudan.

Tävlingen genomförs till ett fast markpris och utvärderingen kommer att poängsättas utifrån hur ni uppfyller de gestaltungs- och hållbarhetskriterier som finns redovisade i denna inbjudan.

En tjänstemannajury kommer att föreslå en vinnare till kommunstyrelsen som beslutar om tilldelning.

Tävlingsområde

Tävlingsområdet är fastigheten Munkagård 1:200 vid Långåsvägen i Tvååker. Ytan är 2510 kvm.

Viktiga datum

Tävlingsperiod:

29 februari till 5 april 2024

Tid för frågor och svar:

1 mars till 22 mars 2024

Inlämning av tävlingsförslag:

Senast 5 april 2024

Jurybedömning:

april - maj 2024

Vinnare meddelas:

Preliminärt maj 2024

Frågor och svar:

Skickas till ks@varberg.se

Svar sammanställs löpande, dock senast vid frågetidens utgång.

Inlämning av tävlingsförslag:

Mejlas till ks@varberg.se

Märk mejlet med "Tävlingsförslag Markanvisningstävling Munkagård 1:200"

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV OMRÅDET

Aktuell fastighet:

Munkagård 1:200 (vid Långåsvägen). Yta 2510m².

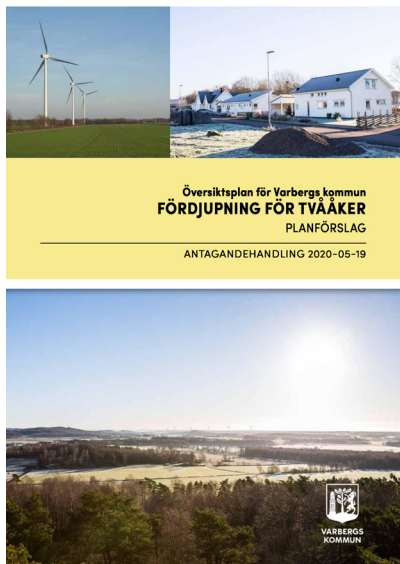
Nuläge och förutsättningar:

För området gäller Fördjupad översiktsplan för Tvååker. I området anges blandad bebyggelse.

Utdrag ur FÖP:

Blandad bebyggelse

Omfattar större delen av tätortens bebyggda delar. Innehåller förutom olika typer av bostäder även handel och andra centrumfunktioner samt parkeringar och mindre störande verksamheter. Inom området ryms även mindre grönytor som kan ha viss betydelse för tillgången till vardagsnära natur. Möjlighet kan finnas att förtäta och komplettera med ny blandad bebyggelse.



- Varje förtätningsprojekt ska stärka sin närmiljö och bidra med nya kvaliteter till det offentliga rummet.

- Kultur- och naturvärden ska alltid beaktas vid förtätning.

Gällande detaljplan:

T 49 för Munkagård 1:65 Tvååkers samhälle(1991)

Detaljplanen medger utbyggnad av parhus i 1,5 vån med en minsta tomtstorlek på 375m². Inom respektive parhusomt finns inte någon reglering av antalet lägenheter, vilket gör att samhällsutvecklingskontoret, men hänvisning till Boverkets riktlinjer (se länk nedan) har gjort bedömningen att varje parhus kan inrymma två lägenheter.

I detaljplanen finns två byggrättsområden om vardera ca. 330 m², samt ett gemensamt område för byggnation av uthus på ca. 380 m². I anslutning till respektive byggrättsområde finns också ett mindre område för uthus på ca. 40m².

Definition av en och tvåbostadshus:

https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad_tomt/en_tvabostad/

I anslutning till fastigheten finns omkring 3000 m² naturmark med enskilt huvudmannaskap.

Total byggrätt uppskattas till omkring 1000 - 1500 BTA.

Grönstruktur

I anslutning till fastigheten och inom samma detaljplan finns ett allmänt grönområde på omkring 3000 kvm. Det ger god möjlighet till närrecreation. Inom fastigheten finns ett flertal uppvuxna träd, där en strävan i förslagen bör vara att bevara dessa i så stor utsträckning som möjligt. Inom fastigheten eftersträvas en god utformning där de inkomna förslagen kommer att utvärderas också på vilka kvaliteter som skapas i anslutning till bostäderna.

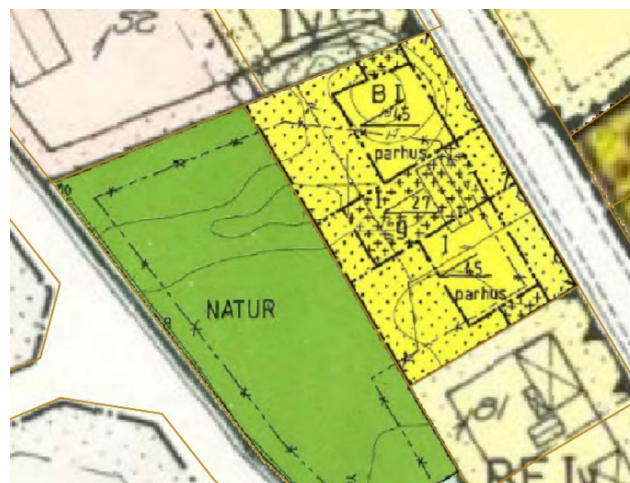
Gång- och cykel, biltrafik och parkering

Goda möjligheter finns för lokal transport med gång- och cykel i området, i väster finns cykelväg och det är omkring 600 m till närmaste busshållplats. Till Tvååkers centrum är det strax under 1 km.

In- och utfart sker från Långåsvägen i öster. Enligt kommunens parkeringsnorm ska 1,1 bilplatser/lägenhet varav 0,1 gästparkering och 2 cykelplatser/lägenhet anordnas. Förslagen ska redovisa en utformning som uppfyller parkeringsnormen.

Buller

Hänsyn ska tas till befintlig situation avseende buller inom fastigheten. Långåsvägen är måttligt trafikerad, men trafiksiffrorna ifrån Trafikverket som anger ÅDT på ca. 1500 fordonsrörelser är ifrån 2013, så behov kan finnas av en uppdaterad mätning. Gällande riktlinjer för bostäder ska uppfyllas i bygglov.



Tekniska förutsättningar

Nya bostäder skall anslutas till det befintliga allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. Anslutningskostnad enligt taxa bekostas av exploatören.

Övrigt

Rivning av tidigare vattenverksbyggnad inom fastigheten har genomförts under hösten 2023.

Pris

Fastigheten har värderats till 2 510 000 kr och säljs till fast pris med indexuppräknning från januari 2024.

FÖRSLAGETS INNEHÅLL

Nya byggnader skall bidra till sin omgivning på ett positivt sätt. Bebyggelsen ska utformas så att bostäderna får goda solförhållanden och uppfyller riktlinjerna för buller. Hänsyn ska tas till omgivande bebyggelse både när det gäller byggnadernas placering och utformning.

Hållbarhet ska vara en ledstjärna för materialval och utformning.

Stor vikt bör läggas vid utformning av gårdsmiljön, genomsläppliga material och gröna ytor ska eftersträvas. Utemiljön på fastigheten ska inspirera till möten och samvaro.

Utformningen av kvartersmark ska inbjuda till enkla val för hållbart resande, stor omsorg ska läggas vid lösningar för cykelparkering.

INLÄMNINGSKRAV

Innehållet i inlämnat material beskrivs i sin helhet på sid 6.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MARKANVISNING

Genomförandet av markanvisningen följer Varbergs kommuns styrdokument Riktlinjer för markanvisningsförfarande, mark anvisnings- och exploateringsavtal samt försäljning av kommunal mark KF §145, 2023-10-17 (Dnr KS 2015/0269).

Bostäderna inom fastigheten ska upplåtas som hyresrätter.

Utvärdering

Inlämnade förslag kommer att utvärderas med hjälp av en mall där 50% av bedömningen görs på hållbarhetsaspekter och 50% på gestaltungsaspekter. Dessa redovisas sedan grafiskt i ett cirkeldiagram.

Övriga krav:

10% av det totala antalet hyresrätter ska erbjudas socialtjänsten.

Kriterier:

En helhetsbedömning av förslagen kommer göras utifrån följande kriterier:

- arkitektonisk gestaltning
- utformning av gårdsmiljön och gemensamma ytor
- platsanpassning och identitet
- ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet

UTVÄRDERING AV INKOMNA FÖRSLAG

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

Bedömningsgruppen består av tjänstemän från Samhällsutvecklingkontoret, Stadsbyggnadskontoret samt Hamn- och gatuförvaltningen.

Efter avslutad bedömning kommer förslag till beslut att läggas fram för kommunstyrelsen, som beslutar om tilldelning.

Resultatet delges därefter alla förslag/exploatörer och avtal tecknas med vinnaren.

AVTALSTECKNANDE

Ett markanvisningsavtal som reglerar kraven i markanvisningen och utformningen i enlighet med det vinnande förslaget kommer att tecknas.

När bygglov lämnats in tas ett köpeavtal fram, där villkoren ifrån markanvisningen lyfts in. Köpeavtalet kan godkännas när bygglov erhållits.

BESKRIVNING AV UTVÄRDERINGSMODELL

GESTALTNING

Byggnadens kvaliteter

Materialbehandling

Materialval och kulörer samverkar till en önskad karaktär. Fasadutformningen är väl anpassad till arkitektur, teknik, akustik och klimateffektivitet. Material är hållbara och åldras med värdighet.

Omsorg i detaljer

Omsorgsfullt utformade detaljer är viktigt för vår vardagsmiljö, men också för långsiktig hållbarhet. Taket ska utformas med omsorg. Byggnadens entréer bidrar till bottenplanens variation och detaljningsnivå.

Ändamålsenlighet och funktion

Bostadsytor och andra inre miljöer ska vara väldisponerad med god ljusfördelning. Den inre miljön ska vara ändamålsenlig och funktionell, välplanerad med god tillgänglighet.

Gård och utemiljö

Gestaltad funktion

Gårdsmiljön ska lösa funktioner på ett väl gestaltat sätt. Mötet mot gården respektive gatusidan ska vara genomtänkt och bidra till en trygg, tillgänglig och lekfull miljö.

Gröna och blå värden

Utformningen av gården ska följa en grönytefaktor på 0,6. Gårdens miljö ska bidra positivt till människors hälsa, biologisk mångfald och motståndskraft mot klimatförändringar.

Gårdsgemenskap

Gårdsmiljön ska innehålla sociala värden i form av gemensamma mötesytor. Gården ska innehålla någon form av lekfullhet och fantasi och i första hand ge yngre barn 0-6 år en möjlighet till lek nära bostaden.

Platsanpassning - Tvååkers identitet

Platsens kvaliteter

Utformningen tar tillvara på platsens möjligheter i form av ljusförhållanden, grönska och klimatförhållanden.

Byggnadens volym

Skapa förutsättningar för bra ljusförhållande på gården och för intilliggande bebyggelse. Volymen ska vara väl avvägd och disponerad.

Tävlingshandlingar

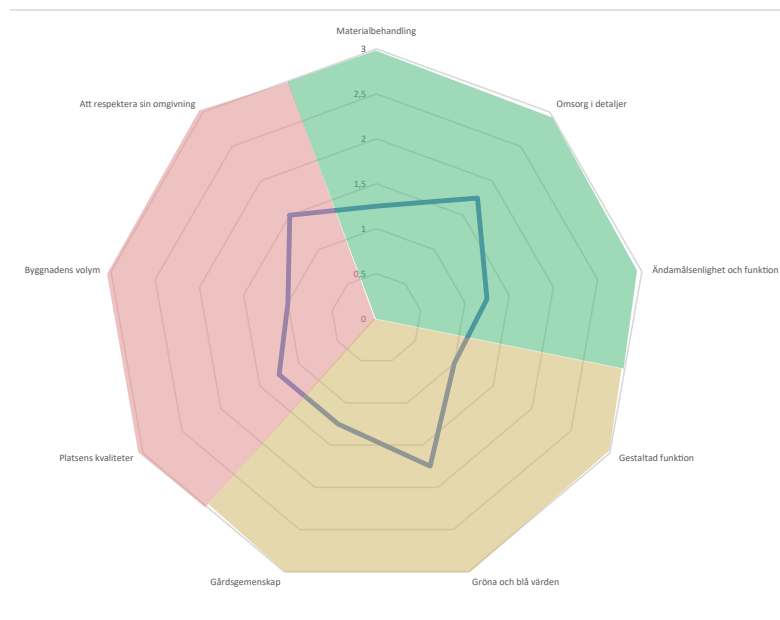
Tävlingshandlingarna består av detta tävlingsprogram inklusive bilagor.

Tävlingshandlingen är framtagen av samhällsutvecklingskontoret.

Bilagor: Detaljplan T49
Fastighetskarta skala 1:500

Att respektera sin omgivning

Ny bebyggelse berikar sin omgivning och utformas med hänsyn till arkitektoniska kvaliteter hos befintlig bebyggelse. Det betyder samtidigt att det nya tillskottet kan utgöras av smarta, humanistiska, tekniska eller estetiska lösningar som utvecklar arkitekturen i en unik riktning.



Figur som visar utvärderingsmall och parametrar som utvärderas med avseende på gestaltning. Blå linje visar ett exempelförslags resultat efter utvärdering.

Betygsskala

0 = Kvaliteter saknas i förslaget/ är inte redovisade

1 = Kvaliteter finns med i enstaka delar

2 = Kvaliteter finns i väsentliga delar

3 = Kvaliteter finns med i förslaget som helhet

HÅLLBARHET

Ekologisk hållbarhet

Hållbara materialval

Förslaget är utformat med hållbara material och har en låg klimatpåverkan. Materialen är valda med tanke på de lokala förutsättningarna. Byggnaderna är anpassade till kommande klimatförändringar och är planerade för att vara flexibla över tid. Utvärdering ser positivt på de förslag där material, installationer och utrustning har valts utifrån ett livscykelperspektiv.

Resurseffektiva byggnader

Utformningen är resurseffektiv och kan med fördel producera sin egen energi. Utvärderingen ser positivt på de förslag som visar att byggnaden under uppförandet hade en låg materialåtgång, en stor del av byggmaterialet är återvunnet och att byggnaden är yteffektiv.

Ekosystemtjänster

Förslag som visar på hur utformningen bevarar, utvecklar och tillskapar ekosystemtjänster premieras. De kan med fördel integreras med hanteringen av dagvatten. Bevarande av befintliga träd, minimering av hårdgjorda ytor, och att utnyttja befintliga kvaliteter är exempel på utvärderingskriterier. Grönnytefaktorn i förslaget som helhet ska vara lägs 0,6. Utvärdering görs enligt Stockholms stads modell.

Ekonomisk hållbarhet

Genomförbarhet

Bedömning görs av fördelning av lägenhetstyper och former (ekonomiskt utfall), och av beskrivningen av projektets genomförande.

Smarta hem och byggnader

Byggnaderna är smarta och bidrar till att minska påverkan på miljö och klimat. I utvärderingen ses positivt på de förslag som arbetar med smarta hem, exempelvis genom styrning av elektronik, att låta de boende kunna läsa av sin förbrukning och även ge tips på hur de kan minska den, sensorer som i tidigt skede kan upptäcka bland annat vattenskador med mera.

Varierande boendekostnader

Utvärderingen ser positivt på det förslag där framtida hyresgäster kan påverka sin egen boendekostnad och om några av lägenheterna upplåts med lägre hyreskostnad än $1500 \text{ kr/m}^2/\text{år}$.

Social hållbarhet

Innovation

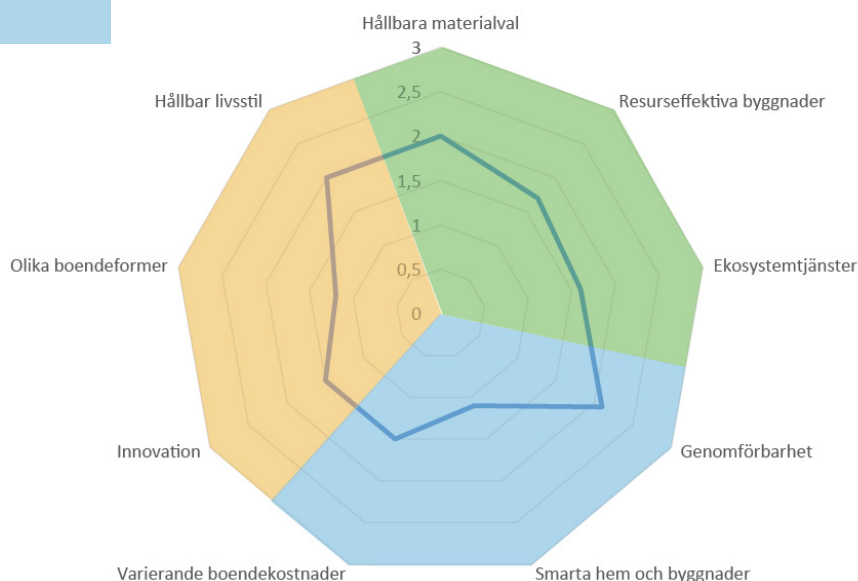
En målsättning med markanvisningarna i Varbergs kommun är att främja innovation och att skapa mod för att testa nya tekniker, förhållningssätt och samarbeten. Detta är ett viktigt led i att föra utvecklingen framåt mot en mer hållbar samhällsutveckling. I kategorin kommer förslagen att utvärderas utifrån innovativa sätt att hantera social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Olika boendeformer

I utvärderingen kommer ses positivt på förslag som exempelvis innehåller åtgärder avseende flexibilitet över tid, möjliggör boendes deltagande och ansvarstagande och delande av resurser.

Hållbar livsstil

Förslag som ger förutsättningar för hyresgästerna att utveckla hållbara och klimatsmarta vanor premieras. Exempelvis ses positivt på utformning inte utgår ifrån ett behov av att äga en egen bil och på förslag som kan visa på åtgärder som främjar hållbar mobilitet.



Figur som visar utvärderingsmall och parametrar som utvärderas med avseende på hållbarhet. Blå linje visar ett exempelförslags resultat efter utvärdering.

VISION VARBERG

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.

Tänk, tyck, fråga! Delaktighet är en av visionskonceptets viktigaste beståndsdelar.



FÖRSLAGETS INNEHÅLL

Inlämning av tävlingsförslag

INLÄMNINGEN SKA INNEHÅLLA FÖLJANDE HANDLINGAR OCH UPPGIFTER:

1. Förteckning över inlämnade handlingar, format A4 PDF.

2. Tävlingsförslaget ska innehålla 2-4 sidor i textstorlek 11 eller större, format A3 PDF, utskrivbart och läsbart.

– Beskrivning av förslaget i text – koncept, hållbarhet och gestaltning.
Då priset är fast kommer utvärdering att utgöras av gestaltnings- och hållbarhetskriterier (se sid 4-5 för beskrivning).

Inlämnade förslag ska redovisas med rubriker enligt cirkeldiagrammens indelning.

– Situationsplan 1:500.

– Minst ett gatuperspektiv som visar bebyggelsen i sitt sammanhang, sett från allmän gata.

– Minst en sektion genom förslaget i sin helhet. Sektionen ska omfatta hela fastigheten och visa gård och bebyggelse. Skala 1:100.

– Fasadutformning för samtliga fasader. Minst en av dessa i skala 1:100.

– Planlösningar (minst 1 planlösning för bottenplan och övre plan).

– En beskrivning av antalet lägenheter och fördelning av lägenhetsstorlekar.

– Redovisning och beskrivning av val av stomsystem och materialval och andra aspekter som påverkar byggnadernas miljöbelastning under hela livscykeln.

– Beskrivning i text av hur förslaget förhåller sig till sin omgivning och kvarteret.

3. Genomförande och formella handlingar, format A4 PDF.

Namn på exploatörerna, adress och organisationsnummer.

– Kontaktperson, telefonnummer och mejl.

– Genomförandebeskrivning som redogör för hur sökanden avser att genomföra sitt projekt, inklusive preliminär tidplan för utbyggnaden (ska beskriva projektets faser och tidsåtgång, ej datumsatt). I beskrivningen anges vem som långsiktigt kommer att förvalta fastigheten.

– En kortfattad beskrivning ska göras av medverkande bolag, personer och erfarenhet. Kort beskrivning av ansvarigt bolag/bolagsstruktur. Organisationsnummer och registreringsbevis som anges ska vara det bolag som avser teckna kommande köpeavtal. Kommunen förbehåller sig rätten att granska kreditvärdighet och årsredovisning för angivet bolag. Bemanning av nyckelroller i sökandes projektorganisation ska anges. Förslagsvis anges följande nyckelroller: Ombud, Projektledare, Ansvarig arkitekt, Ansvarig konstruktör, Ansvarig landskapsarkitekt, Hållbarhetsansvarig. (maximalt 2 A4-sidor textstorlek 11 eller större.)

Sista dag för inlämning: 5 april 2024

Inlämning sker via mejl till
ks@varberg.se

Eventuella frågor kan också ställas
via den här adressen fram till 22 mars 2024

BESÖKSADRESS: ENGELBREKTSGATAN 15/ÖSTRA VALLGATAN 12
POSTADRESS: VARBERGS KOMMUN, 432 80 VARBERG
TELEFON VÄXEL: 0340-880 00 E-POST: KS@VARBERG.SE
WEBBPLATS: WWW.VARBERG.SE



VARBERGS
KOMMUN