

# Udden Hovmantorp

Markanvisningstävling



Tävlingsprogram

2019-02-07



Lessebo kommun

## Innehållsförteckning

|   |    |
|---|----|
| Udden Hovmantorp.....   | 3  |
| Lessebo kommun gör en hållbar resa där vi är fler än 10 000 invånare 2025 ..... | 3  |
| Bakgrund .....  | 3  |
| Hovmantorp – mitt i naturen – en bit från stan.....                             | 4  |
| Platsens förutsättningar.....   | 5  |
| Kommunens viljeinriktning.....  | 5  |
| Gällande detaljplan .....   | 6  |
| Angöring och parkering .....  | 7  |
| Teknisk infrastruktur .....   | 7  |
| Ekonomiska förutsättningar och genomförande .....                               | 7  |
| Tävlingen .....   | 8  |
| Underlag och frågor .....   | 8  |
| Grundkrav.....  | 8  |
| Utvärderingskriterier och bedömning.....  | 9  |
| Inlämning.....  | 10 |
| Bedömningsgrupp .....   | 10 |
| Tidplan.....  | 10 |

Foto framsidan: Mikael Fransson

Övriga foton och bilder Lessebo kommun om inget annat anges.

# Udden Hovmantorp

Lessebo kommun inbjuder till markanvisningstävling för uppförande av bostäder på Udden i Hovmantorp. Syftet med markanvisningen är att få fram ett förslag på bostäder som kan vara ett alternativ till den villabebyggelse som Hovmantorp till största del består av idag och på så sätt få till en "flyttkarusell" i samhället.

Kommunstyrelsen i Lessebo kommun beslutade 2019-01-15 att utlysa en exploateringstävling med inriktning att skapa en attraktiv boendemiljö på Udden i Hovmantorp, med alternativ till villabebyggelse. Viktningen kommer att vara pris och kvalitet.



## Lessebo kommun gör en hållbar resa där vi är fler än 10 000 invånare 2025

"Tillsammans skapar vi en grön kommun som vi är stolta över och där vi bryr oss om varandras framtid." Så lyder Lessebo kommuns vision 2040. Visionen antogs av kommunfullmäktige december 2016. Syftet är att skapa ett attraktivt Lessebo kommun som är hållbart över tid.

Lessebo kommun tog 2018 fram en utvecklingsstrategi som utgår från vision 2040. Målsättningen är att Lessebo kommun ska ha minst 10 000 invånare senast 2025. Målsättningen är att alla invånare – befintliga och presumtiva - ska se fördelarna med att bo och verka i Lessebo kommun.

För att målet ska kunna uppnås, har följande områden prioriterats för kommande utvecklingsarbete:

- Boende och livskvalitet
- Barn och ungas uppväxt
- Demokrati och service

## Bakgrund

På Udden låg det tidigare ett glasbruk och marken har därmed varit förorenad. I oktober 2016 lämnade Lessebo kommun in en ansökan till Naturvårdsverket om bidrag för åtgärder inför bostadsbyggnation på Udden. I juni 2017 fick kommunen beslut om bidrag från Naturvårdsverket med 47,5 miljoner kronor. Saneringsarbetet startade våren 2018 med SGU som huvudman och kommer att färdigställas våren 2019. Länsstyrelsen ska lämna en slutredovisning av projektet till Naturvårdsverket senast juni 2022 med uppgifter om antal bostäder som kommer att uppföras.

## Hovmantorp – mitt i naturen – en liten bit från stan

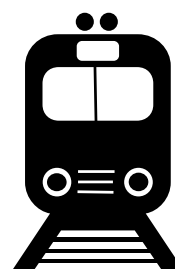
Hovmantorp ligger vid sjön Rottnens norra strand där det finns både badplatser och småbåtshamnar med möjlighet till egen bryggplats. I Hovmantorp hittar du service i form av mataffär, blomsteraffär, presentaffär, frisör, pizzeria, konditori och restaurang. När det gäller sjukvård finns läkarmottagning och tandläkare på orten. Närmsta vårdcentral ligger 1 mil bort i grannorten Lessebo. Längtar du till staden ligger Växjö endast 16 minuter bort med tåget.



VÄXJÖ

16

MINUTER

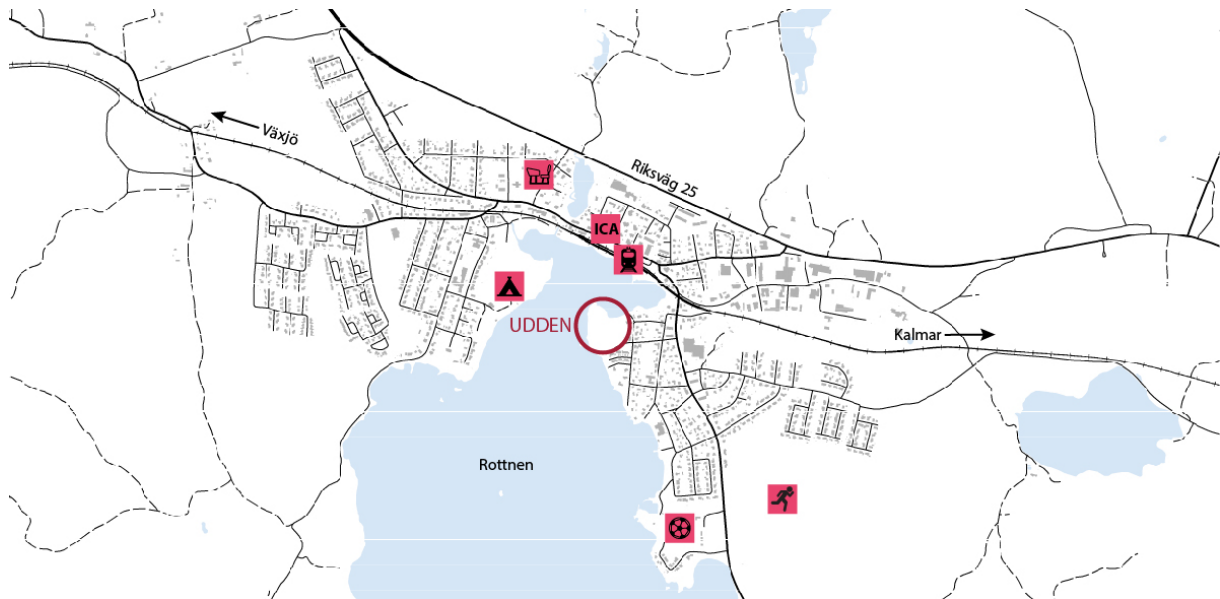


*I Hovmantorp finns det vackra omgivningar och platser för idrott. Från Hovmantorps station kan du enkelt ta dig med tåget direkt till Kalmar, Växjö, Göteborg och Köpenhamn.*

## Platsens förutsättningar

Udden ligger i Östra delarna av Hovmantorp precis intill sjön Rottnen. Direkt söder om området har det kommunala bostadsbolaget Lessebohus flerbostadshus i två våningar annars består den närmsta bebyggelsen av villor. Från Udden har du nära till mycket. Inom 1 km når du stationen, idrottsplatsen, förskola, elljusspåret och mataffären.

Markområdet som ska exploateras är nyligen sanerat vilket innebär att det inte finns någon vegetation där idag. Området är relativt plant vilket gör att det inte kommer krävas några större markarbeten i samband med byggnation. Området närmast vattnet är planlagt som allmän plats natur och här finns en del större uppvuxna träd och en gångstig för rekreation.



## Kommunens viljeinriktning

Efter genomförda medborgardialoger i Hovmantorp har det kommit fram att många av de äldre som bor i samhället gärna skulle vilja flytta ifrån sina villor om det fanns attraktiva lägenheter att flytta till. Samtidigt ser kommunen att det finns ett intresse hos barnfamiljer att flytta till villa i Hovmantorp. Kommunens vilja är att kunna erbjuda bra boende för alla ålderskategorier och för att kunna locka fler invånare till kommunen krävs det att fler villor kommer ut på marknaden. För att detta ska kunna ske vill kommunen uppmuntra till att bostäderna på Udden i första hand vänder sig till dem som inte vill bo kvar i sin villa men ändå bo kvar i Hovmantorp.



*Bänk på Udden och en flygbild med Udden under saneringsarbetet januari 2019.  
Foto höger Mikael Fransson*

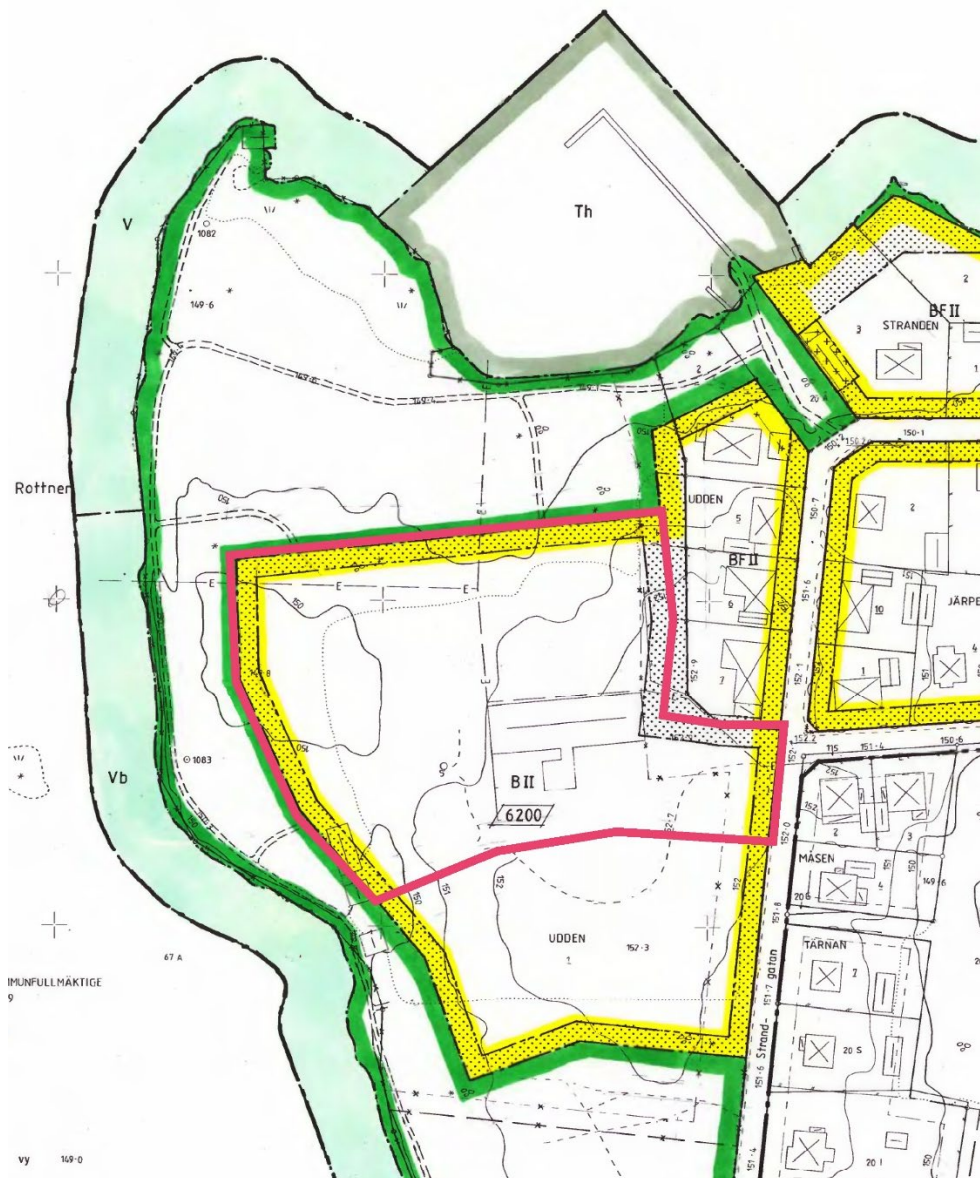
## Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är från 1987 och tillåter bostäder i två våningar.

Delar av planområdet är redan bebyggt. Den del av planområdet som återstår att exploatera är fastigheten Udden 1 som ägs av Lessebo kommun. Udden 1 har en areal på 12 984 kvm.

Förutsättningarna för den mark som återstår att bebygga är följande:

- Bostadsändamål
- Max 4624 kvm BTA (Bruttoarea)
- Max 2 våningar
- Byggnad får inte uppföras till större höjd än 6,5 meter.



Utsnitt från gällande detaljplan. Exploateringsområdet är inom den rosa markeringen.

## Angöring och parkering

Angöring in i området ska ske från korsningen Strandgatan/Glasbruksgatan. Parkering ska anordnas inom området och p-normen är 1,1 p-plats/lägenhet inklusive besöksparkering. Parkering för cyklar ska anordnas i anslutning till lägenheternas entréer.

## Teknisk infrastruktur

Området ska anslutas till det kommunala VA-nätet. I fastighetsgräns finns fjärrvärme, fiber och el som den nya bebyggelsen kan anslutas till. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske inom fastigheten.

## Ekonomiska förutsättningar och genomförande

Kostnader som byggherren ska stå för:

- Anslutningsavgifter
- Bygglovsavgifter
- Lagfartskostnader
- Eventuella utredningar som krävs för att genomföra förslaget.

Bygglov ska sökas senast 6 månader efter att markanvisningsavtal har tecknats.

Köpeavtal med villkor för exploatering tecknas mellan byggherren och kommunen efter det att bygglov har beviljats för byggherrens utvecklade tävlingsbidrag.

Kommunen betalar inte ut någon ersättning för deltagande i tävlingen eller framtagande av tävlingshandlingar.

## Tävlingen

Tävlingsuppgiften är att redovisa förslag på utformning av området både gällande byggnader och utemiljö. Hänsyn ska tas till platsens läge och utgå ifrån angivna tävlingskriterier.

Kommunen kommer att träffa markanvisningsavtal med vinnande byggaktör. Efter att bygglov beviljats får denna aktör sedan möjlighet att köpa marken och genomföra projektet.

Fri upplåtelseform gäller med motivering till valt förslag.

Lessebo kommun har fri prövningsrätt av inkomna anbud/tävlingsförslag. Om inget förslag bedöms hålla tillräckligt hög kvalitet förbehåller sig kommunen rätt att förkasta inkomna förslag och genomföra markanvisningen på annat sätt.

## Underlag och frågor

Denna inbjudan samt övriga handlingar som är av betydelse för tävlingen annonseras i Tendsign/Opic [www.opic.com](http://www.opic.com). Frågor och svar avseende tävlingsuppgiften publiceras även de i Tendsign/Opic.

## Grundkrav

Byggaktören måste ha den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet samt bör kunna visa upp tidigare genomförda eller pågående referensprojekt.

Följande behöver kunna visas upp för att få medverka i tävlingen:

- Registreringsbevis, ej äldre än tre månader för det anbudslämnande bolaget samt redovisning av hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare.
- Uppgifter om arkitekter (bolag namnges).
- Skatteverkets blankett SKV 4820: ifylld av Skatteverket. Högst tre månader gammal.

## Övriga grundkrav:

- Förslaget ska följa gällande detaljplan.
- Inom området ska 1,1 p-platser/lägenhet redovisas varav 0,2 p-platser ska ha laddstolpe.
- Cykelparkering ska anordnas lättillgängligt i närhet av entréerna.
- Dagvattenhantering ska lösas inom fastigheten.
- Gemensamt avfallsutrymme ska finnas för minst 8 olika fraktioner. I varje lägenhet ska tillräckligt med utrymme avsättas för mellanlagring av avfall för återvinning.
- Beskrivning av hur förslaget ska uppnå kommunens viljeinriktning att skapa en "flyttkarusell" i Hovmantorp.



## Utvärderingskriterier och bedömning

Utöver grundkraven kommer kommunen bedöma förslagen utifrån tre olika kategorier; arkitektur, utemiljö och innovativa hållbarhetslösningar, nedan finns exempel på vad detta kan vara. Totalt går det att få 10 poäng inom varje kategori vilket ger en total på max 30 poäng. Den totala poängen viktas sedan mot priset enligt nedan presenterat exempel.

### Arkitektur

- Anpassning till närområdet.
- Varierande lägenhetsstorlekar anpassade till målgruppen.
- Hur väl utformade byggnaderna är utifrån fasad, fönstersättning, planlösningar mm.

### Utemiljö

- Anpassning till flera olika målgrupper.
- Lokal dagvattenhantering
- Tillgänglighet och belysning

### Innovativa hållbarhetslösningar

- Byggnadernas energianvändning
- Egen elproduktion
- Avfallshantering

## Pris

Pris ska anges för hela fastigheten Udden 1 i svenska kronor.

Den med högst pris tilldelas andelspoängen 1. Övriga får andelspoäng utifrån deras andel av den med högst pris. Andelspoängen multipliceras sedan med den totala poängen från bedömningen av förslaget kvaliteter. Det innebär att maxpoängen totalt kan bli  $30 \times 1 = 30$  poäng.

### Exempel:

Bidrag 1 (högst pris) får 20 kvalitetspoäng och har ett pris på 10 000 000 kr.

Andel av högsta pris (andelspoäng):  $10\,000\,000/10\,000\,000 = 1$

**Totalpoängen blir (kvalitetspoäng x andelspoäng):  $20 \times 1 = 20$  poäng**

Bidrag 2 får 18 kvalitetspoäng och har ett pris på 7 500 000 kr.

Andel av högsta pris (andelspoäng):  $7\,500\,000/10\,000\,000 = 0,75$

**Totalpoängen blir (kvalitetspoäng x andelspoäng):  $18 \times 0,75 = 13,5$  poäng**

Bidrag 3 får 25 kvalitetspoäng och har ett pris på 8 500 000

Andel av högsta pris (andelspoäng):  $8\,500\,000/10\,000\,000 = 0,85$

**Totalpoängen blir (kvalitetspoäng x andelspoäng):  $25 \times 0,85 = 21,25$  poäng**

I detta fall hade Bidrag 3 vunnit markanvisningen.

## Inlämning

Samtliga handlingar ska lämnas digitalt via Tendsign/Opic.

### Förslagets namn ska framgå på samtliga handlingar.

Allt inlämnat material avseende tävlingsbidraget ska vara rensat på spårbar information om upphovsman mm för att garantera anonymitet

Kontaktuppgifter, registreringsbevis, arkitekterna, referensprojekt och skatteverkets blankett läggs i en separat bilaga (där även förslagets namn framgår).

### Inlämningen ska innehålla följande:

- Beskrivning av förslagets koncept och bärande idéer avseende utformning, gestaltning och innehåll.
- Sammanställning av totalt antal kvm BTA samt sammanställning av antal lägenheter, lägenhetsfördelning och lägenhetsstorlekar.
- Situationsplan/illustrationsplan i lämplig skala med höjdsättning och utformning av utemiljön.
- Planlösningar som redovisar lägenhetsfördelning och lägenhetsstorlekar.
- Illustration av fasadgestaltning där materialval, färgsättning och taklandskap tydligt framgår.
- Sektioner med sammanhanget och omgivande bebyggelse.
- Volymkisser (3D-bilder) över förslaget i dess sammanhang.
- Minst två stycken perspektiv.

## Bedömningsgrupp

Kommunstyrelsens ordförande, Kommunstyrelsens förste vice ordförande, Samhällsbyggnadsnämndens ordförande, Kommunchefen, Samhällsbyggnadschefen, Planarkitekt och Bygglovshandläggare

## Tidplan

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 1 april 2019               | Tävlingen offentliggörs  |
| 1 juli 2019                | Sista dag för inlämning  |
| 4 september 2019           | Beslutet av vinnare tillkännages tillsammans med förslagen och bedömningen.                |
| September 2019             | Markanvisningsavtal tecknas.   |
| Oktober 2019-mars 2020     | Byggherren ansöker om bygglov senast 6 månader efter att markanvisningsavtal har tecknats. |
| November 2019 - april 2020 | Bygglov beviljas och köpeavtal tecknas.  |
| 2020 - 2022                | Byggnation påbörjas. Senaste två år efter att bygglov har beviljats.                       |