



Markanvisningstävling

Hälltorps gård norra



Trollhättans Stad

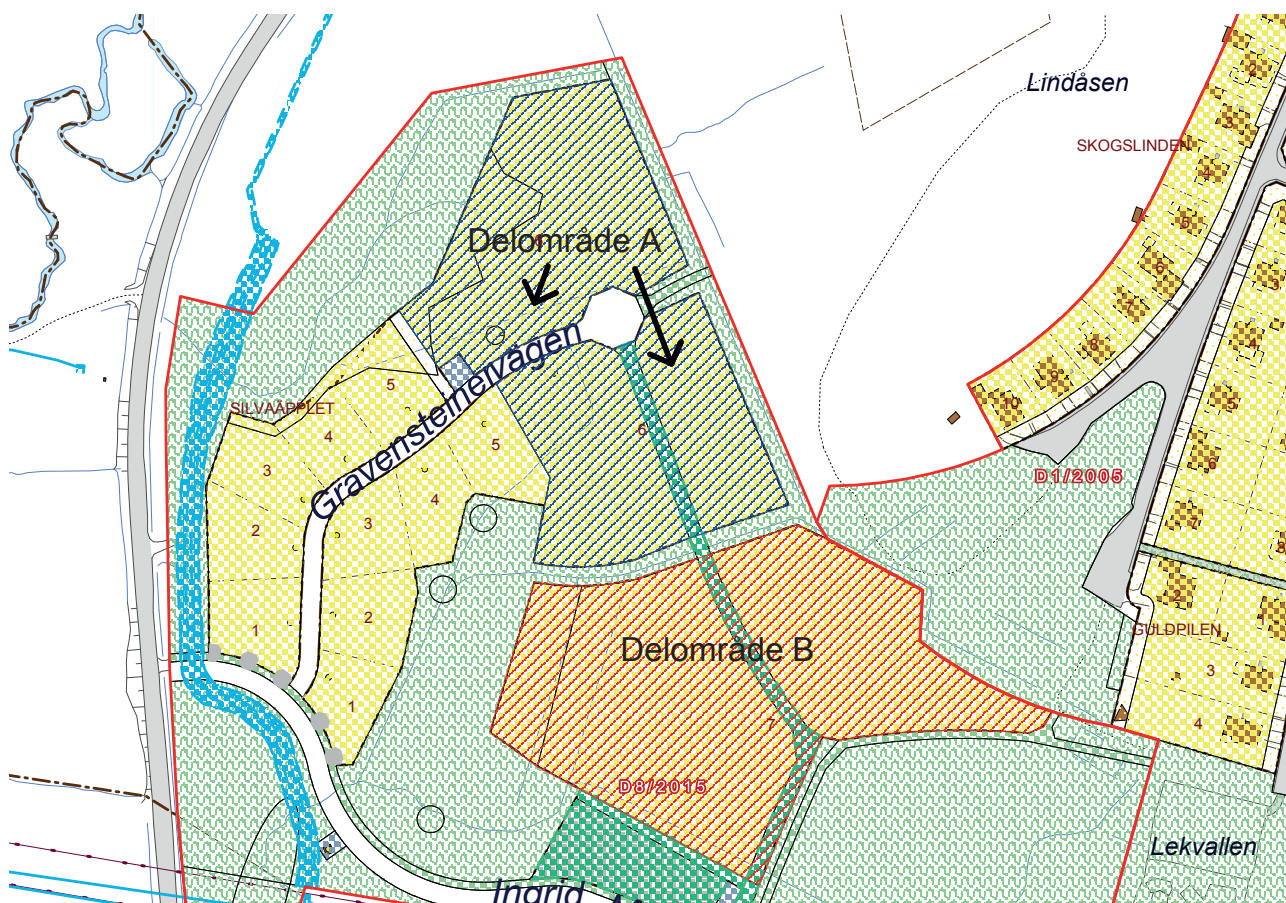
TÄVLINGSOMRÅDET

Området

Tävlingsområdet utgör en del av bostadsutbyggnadsområdet Hälltorps gård, ca 3 km från stadens centrum, inom vilket utbyggnaden av villor har pågått sedan 2008. I den aktuella utbyggnadsetappen ingår även 10 villatomter som kommer att säljas via Stadens tomtkö och en skola som ska stå klar till höstterminen 2017.

För området gäller detaljplan för Hälltorps gård norra, vilken antogs av Byggnads- och trafiknämnden 24 september 2015 och vann laga kraft 23 oktober 2015. Detaljplanen bör läsas igenom noggrant innan tävlingsbidrag lämnas in.

Tävlingsområdet är uppdelat i två delområden, fastigheterna Silvaäpplet 6 och Ananasäpplet 6 utgör delområde A, fastigheten Ananasäpplet 7 utgör delområde B, se bild nedan. Områdena kommer att bedömas separat men det är tillåtet att lämna in bidrag på båda områdena. Staden kan också tänka sig att dela upp områdena ytterligare om det lämnas in flera mindre tävlingsbidrag, målsättningen är att hela tävlingsområdet blir fördelat inom ramen för denna markanvisningstävling.



Delområde A och B

Gestaltning

Detaljplanen för Hälltorps gård norra har utformats med "trädgårdsstaden" som förebild. Planområdets böljande landskap med sina grönskande dalgångar mellan bebyggelsegrupperna karakteriserar även tidigare etapper av Hälltorps gård.

Området i sin helhet innehåller en småskalig, blandad bebyggelse som kombinerar stadskänsla med lantlighet. Gatan utgör stommen vid utformningen av trädgårdsstaden. Vid utformningen av området är det viktigt att gatan samverkar med fasader, platser, gångar, trädgårdar och grönska och bildar tydliga och vackra rum. Varje gata utformas efter sin speciella funktion; huvudstråket görs bredare och lokalgatorna smalare och intimare.

I planområdet finns en intern bostadsgata som kan likställas med den intimare lokalgatan i sin utformning. Bebyggelsen föreslås ha en enhetlig förgårdsmark mot gatan för att skapa ett intimare gaturum samtidigt som ett större privat område skapas på "insidan" för de boende.

I mötet mellan lokalgatan och den interna bostadsgatan finns ett naturligt fondmotiv, vilket redovisas på illustrationen till detaljplanen. Gatans dragning har anpassats efter terrängen som karaktäriseras av ett böljande landskap genombrutet av grönskande raviner. Detaljplanens krökta och vinklade gator skapar karaktär och upplevelsevariation för de som rör sig genom området genom att undvika raka stråk och långa perspektiv. De öppna platserna mellan och bakom husen skapar en öppenhet, släpper in ljus, luft och grönska samtidigt som de utgör platser för sociala möten. Möjligheter till siktlinjerna på olika platser genom området är viktigt.

Avsikten är att den interna bostadsgatan ska trafikeras så lite som möjligt av bilar. Möjlighet att köra fram till sin bostad ska finnas men bilar ska parkeras vid infartsparkeringen längs huvudgatan. Denna utformning påverkar områdets småskaliga karaktär.



Foto: Astrid Bäckman



Foto: Astrid Bäckman

Social hållbarhet

Social hållbarhet är ett prioriterat område inom Trollhättans stad och omfattar hela livsmiljön. De satsningar som görs för stadens utveckling ska komma alla Trollhättebor till del och det förutsätter att man tänker gränsöverskridande. Den fysiska utvecklingen kan användas som ett verktyg för att nå social hållbarhet och det arbetet sträcker sig över hela byggprocessen – från planering och genomförande till förvaltning.



Foto: Astrid Bäckman

FÖRUTSÄTTNINGAR

Generella villkor

- Hälften av bostäderna inom tävlingsområdet ska vara upplåtna med hyresrätt.
- Byggnation ska påbörjas senast 6 månader efter att avtal tecknats.
- Exploatören ansvarar för och bekostar anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, fiber och eventuell annan infrastruktur samt eventuella utredningar som krävs för projektets genomförande.
- Projektering och planeringsarbete som görs av exploatören bekostas av exploatören.
- Trollhättans Stad har antagit "Strategi för ökat träbyggande" som ska följas av exploatören. De bidrag som använder trä som byggnadsmaterial kommer att premieras i bedömningen.
- Exploatören ska följa "Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun".
- En markanvisning får inte överföras till en annan exploatör utan Trollhättans Stads skriftliga medgivande. Detta gäller även överförande till närstående bolag så som dotterbolag.

Kommande avtal och dess villkor

Trollhättans Stad avser att teckna avtal med vinnande tävlingsbidrag som grund. För de bostäder som upplåts med bostadsrätt eller äganderätt överlåts marken med äganderätt. För de bostäder som upplåts med hyresrätt upplåts marken med tomträtt och ett sidoavtal tecknas som ger en lägre avgäld så länge de förblir hyresrätter. Det kommer att ställas krav på när bostäderna, eventuellt etappindelade, ska påbörjas och vara färdigställda. Marken kommer att överlåtas/upplåtas i befintligt skick och det är upp till exploatören att utifrån de faktiska förutsättningarna bebygga respektive bostadskvarter.

Markpris

Planhandlingen redovisar ca 70 lägenheter men planbestämmelsen medger en högre byggrätt. Det är upp till exploatören att utnyttja byggrätten optimalt med hänsyn till behov av parkeringsplatser, kringtor och liknande. Staden kan komma att ändra detaljplanen så den överensstämmer med beviljat bygglov.

Markpriset för bostadsrätter är 1 700 kr/m² BTA och köpeskillingen beräknas efter den totala byggrätten enligt beviljat bygglov. Vid upplåtelse med tomträtt, för hyresrätterna, beräknas den årliga tomträttsavgälden för första avgäldsperioden (10 år) efter formeln: årlig avgäld = 0.03 * 1 700 kr/m² BTA i beviljat bygglov. Till detta tecknas ett sidoavtal som, under första avgäldsperioden, ger en halverad avgäld så länge de förblir hyresrätter. Tomträtten får inte friköpas under den första avgäldsperioden.

Exploatören svarar för och bekostar kompletterande undersökningar, utredningar, åtgärder och tillstånd vilka krävs för byggnation

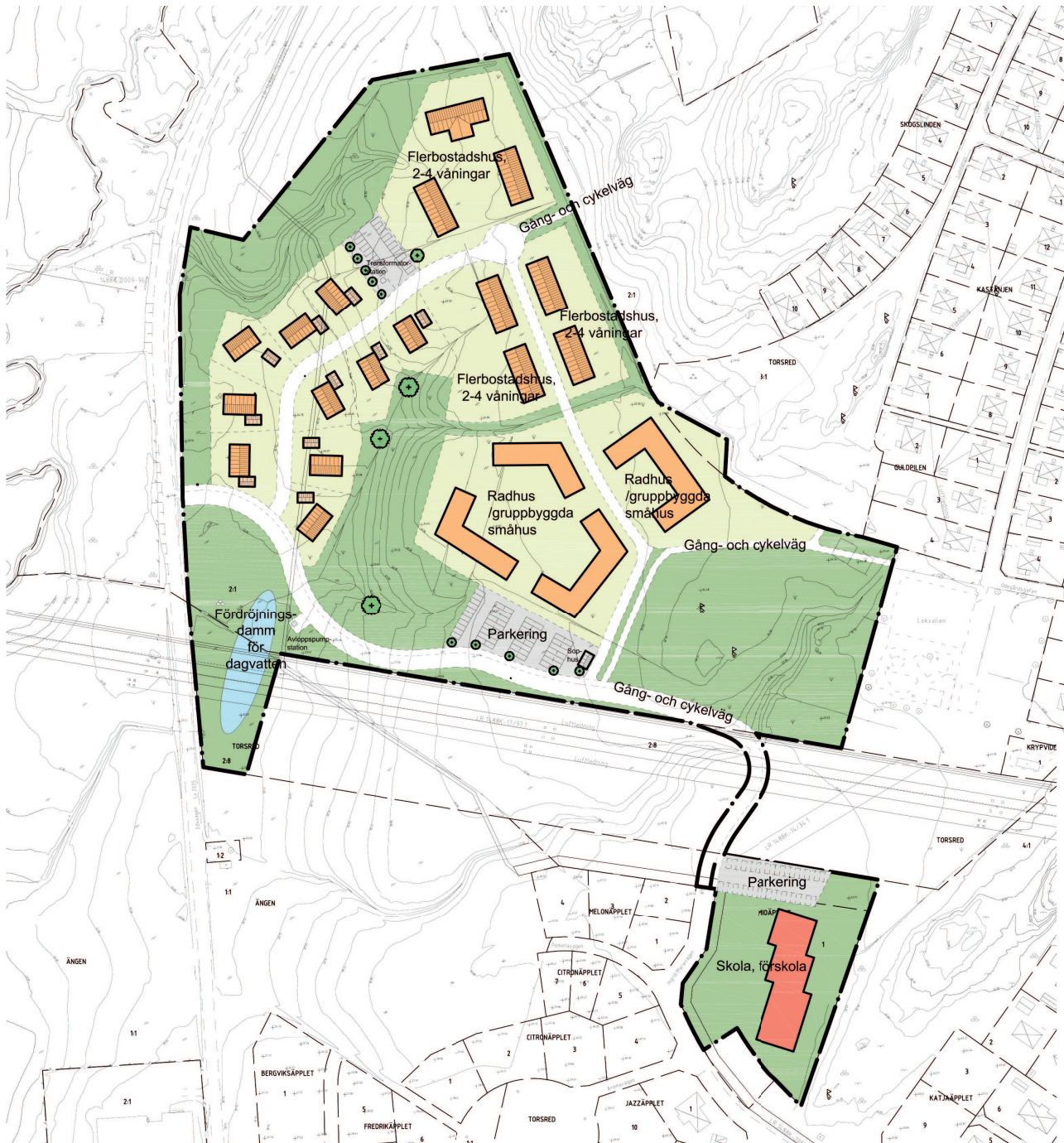
Bostäderna

Stadsdelen Torsred är idag relativt homogen med mestadels villabebyggelse. Det är viktigt att tävlingsområdet passar för en bred målgrupp med olika bakgrund och förutsättningar. Hälften av bostäderna inom tävlingsområdet ska upplåtas med hyresrätt. Bolag för den långsiktiga förvaltningen av hyresrättsfastigheterna ska redovisas. Trollhättans Stad vill att alla ska ha möjlighet att välja ett boende som passar den egna livssituationen. Därför är det viktigt att det finns en blandning av lägenhetsstorlekar och att dessa är väl planerade för att passa olika familjekonstellationer. Staden strävar också efter att ha de lägsta boendekostnaderna i vår region.

Tekniska förutsättningar

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom området och i övriga delar av Hälltorps gård. Ingen särskild gatukostnadsersättning för utbyggnad av allmän platsmark kommer att belasta kommande exploatör. Två stycken gång- och cykelvägar som förbinder området med övriga Torsred färdigställs under 2017.

Detaljplanen förutsätter gemensamhetsanläggning, som ska utföras av exploatörerna, för körbar väg inom kvartersmark samt för gemensam parkeringsplats för flerbostadshus och radhus/gruppbyggda småhus. Parkeringslösningen inom kvartersmark.



Illustrationskarta

VAL AV EXPLOATÖR

Grundläggande krav på exploatören

Deltagande exploatörer ska kvalificera sig enligt kriterierna nedan. Staden kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker detta. Tävlingsbidrag från exploatörer som inte uppfyller dessa kriterier kommer att förkastas. Kriterierna ska vara uppfyllda vid inlämningstidpunkten.

- Ledande befattningshavare får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Exploatören och förvaltare av hyresrätterna ska kunna visa att man har ekonomisk stabilitet, hållbarhet och organisatoriska förutsättningar för att kunna genomföra projektet. Som utgångspunkt för bedömning av ekonomisk stabilitet gäller att exploatörens riskklassificering/rating är grön dvs. kreditvärdig i Business Check, eller motsvarande krav från annat kreditvärderingsinstitut.
- Exploatören ska kunna redovisa tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt.
- Stadens tidigare erfarenheter av exploatören kan vägas in i bedömningen.

Bedömning

Bedömning kommer att ske i två steg. I första steget bedöms tävlingsbidragen anonymt och då tittar bedömningsgruppen på följande punkter:

- Hur väl tävlingsbidraget anpassas till platsens stadsbild, topografi och landskap.
- Hur väl tävlingsbidraget passar en bred målgrupp med t.ex. olika lägenhetsstorlekar och flexibla planlösningar.
- Hur utemiljön utformats, vilka möjligheter det finns till varierad aktivitet och social samvaro.
- Byggnadernas exteriöra utformning.
- Lägenheternas planlösning.
- Hur förslaget använder sig av material och lösningar med mindre miljöpåverkan.

I andra steget avslöjas bidragslämnaren och följande punkter bedöms:

- Tidplan
- Referensobjekt
- Exploatör och förvaltare av hyresrätter

Bedömningsgrupp

Bedömningsgruppen består av:

Magnus Stjärnberg, projektsamordnare, Kontoret Tillväxt och Utveckling
Anna-Karin Sjölen, arkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Johanna Linnarsson, folkhälsostrateg, Kontoret Tillväxt och Utveckling

Medlemmarna i bedömningsgruppen får inte ta del av tävlingsmaterial innan inlämningstiden är över. Det är inte heller tillåtet för deltagande exploatörer att diskutera tävlingen med någon i bedömningsgruppen under tävlingstiden. Bedömningsgruppen kan vid behov välja att ta in ytterligare kompetenser som stöd i bedömningen. Resultatet av bedömningen kommer att förankras politiskt innan vinnare utses. Vinnare kommer att utses genom en helhetsbedömning av bedömningspunkterna och övriga tävlingsvillkor.

TÄVLINGSFÖRFARANDE

Inlämning

Bidrag lämnas in digitalt i pdf-format på USB-minne. Bidragen skickas till Trollhättans Stad, Kontoret Tillväxt och Utveckling, Gärdhemsvägen 9, 461 83 Trollhättan senast 10 maj 2017, märk kuvertet "Markanvisningstävling Hälltorps gård norra". För att förslaget ska anses komplett ska tävlande inlämna nedanstående handlingar. Trollhättans Stad reserverar sig för att inte beakta tävlingsbidrag som inte är kompletta och tydliga enligt nedan. Det ska tydligt framgå vilket delområde bidraget gäller samt hur ställda krav uppfylls. Bidrag måste vara på svenska.

Följande handlingar ska lämnas in anonyma märkta med tävlingsbidragets namn. Inga bolagsnamn, loggor och dyl får förekomma.

- Situationsplan i skala 1:500
- Planlösning över alla olika typer av lägenheter i skala 1:100
- Fasadritningar i skala 1:100
- Beskrivning av projektet och hur tävlingens villkor uppfylls på max 5 A4-sidor
- Uppgift om antal lägenheter, lägenhetsfördelning och upplåtelseform samt total BTA.
- Tidplan för projektet med redovisning av utbyggnadstakt av hyresrätter kontra bostadsrätter.

Följande handlingar lämnas in i separat fil/filer:

- Exploatörens namn, adress, organisationsuppgifter samt registreringsbevis
- Kontaktpersonens namn, mailadress och telefonnummer
- Referensobjekt
- Uppgifter om vilket bolag som ska förvalta hyresrätterna

Trollhättans Stad förbehåller sig rätten att göra den marktilldelning som Staden finner lämpligast. Staden har fri prövningsrätt av inkomna bidrag och förbehåller sig rätten att förkasta samtliga tävlingsbidrag utan ersättningskyldighet till respektive bidragslämnare. Inlämnade tävlingsbidrag är konfidentiella, enligt 19 kap 3 § OSL, till dess att tävlingen har avgjorts.

Inlämning av handlingar innebär att Trollhättans Stad ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller exploatör ställa ut och/eller publicera bidragen, samt mångfaldiga det för behandling inom kommunen för projektet och på sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler

Underlag för tävlingen

- Antagen detaljplan med bilagor
- Grundkarta i dwg-format
- Exempelberäkning anslutningsavgift VA
- Förrättningshandling bildande av gemensamhetsanläggning

Frågor och svar

Tävlingsfunktionär är exploateringsingenjör Jessica Ekberg. Eventuella frågor ställs skriftligen senast 5 april 2017 till jessica.ekberg@trollhattan.se. Frågorna och svaren publiceras löpande på Stadens hemsida: www.trollhattan.se/markanvisningar

Tidplan

1 mars 2017	Inbjudan till markanvisningstävling
5 april 2017	Sista dag för inlämning av frågor
7 april 2017	Sista dag för publicering av frågor och svar på hemsidan
10 maj 2017	Sista dag för inlämning av tävlingsbidrag
1 juni 2017	Vinnare tillkännages
3:dje kv. 2017	Tecknande av avtal
2:a halvåret 2017	Byggnation påbörjas
2020	Hela tävlingsområdet inflyttningsklart