



KS 2010/0300

Markanvisning inom planområdet kring Dalen 16 (f.d. Tekniska Nämndhuset)

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har 2007-03-26 uppdragit åt byggnadsnämnden att pröva möjligheten att inom Dalen 16 m.fl. fastigheter skapa byggrätter för bostäder och kontor.

Stadsbyggnadskontoret har nu presenterat ett reviderat förslag till detaljplan för Dalen 16 (f.d. Tekniska nämndhuset) för att kunna nyttjas som underlag för en markanvisningstävling.

Markanvisningstävling för seniorboende

Kommunen har under många år uppvaktats av byggföretag och bostadsrättsföreningar om möjligheten att ställa mark till förfogande för seniorboende. Den fastighet där Tekniska nämndhuset tidigare låg kan vara en lämplig placering av ett sådant boende. Kommunstyrelsen uppdrog 2009-11-02 åt kommunledningskontoret att utarbeta ett tävlingsprogram för en markanvisningstävling med inriktning på seniorboende.

Förslag till markanvisningstävling

Med detta ärende presenterar kommunledningskontoret ett förslag till markanvisningstävling för seniorboende inom Dalen 16.

Tävlingen föreslås genomföras i två steg: **Intresseanmälan** resp **Tävling**. Vid markanvisningen för Enebyängens handelsområde genomfördes tävlingen i två steg på ett likartat sätt.

Steg 1 Intresseanmälan

I ett första steg föreslås att kommunen brett inbjuder fastighetsförvaltare och byggtreprenörer, som har erfarenhet av att bygga/förvalta seniorboende. I en intresseanmälan ligger tyngdpunkten på en redovisning av vilka erfarenheter intressenten har av seniorboende, samt en presentation av generella program för boende och gemensamma lokaler i seniorboendet inom Dalen 16. En intresseanmälan skall omfatta

- en presentation av det egna företaget och dess erfarenheter av byggande av seniorbostäder
- en presentation av generellt program för bostädernas utformning och utrustning för att underlätta ett boende till hög ålder. Typlösningar visas



- en presentation av generellt program för vad som görs för att skapa ett rikt socialt liv inom byggnaden. Typlösningar visas
- en skissartad gestaltningsidé för byggnaden och tomten
- referenser på liknande genomförda projekt
- en indikation på byggrättsvärde för marken.

Steg 2 Tävlning

Bland de inkomna intresseanmälningarna väljs 3-6 företag ut för att delta i en tävling. I denna omgång förväntas att genomarbetade förslag presenteras.

I detta steg förväntas företagen lämna en fördjupad redovisning av ett tänkt projekt anpassat till förutsättningarna för Dalen 16. Anbudshandlingarna skall innehålla:

- arkitektskisser, som redovisar utformning av byggnad och tomt
- lägenhetssammansättning och typlösningar för lägenheter. Redovisning av anpassningsprogrammet i lägenheterna
- lokalprogram för gemensamma ytor och ev. ytor för servicepersonal, hemtjänst etc
- redovisning av miljömål inkl uppvärmning
- anbud på fastigheten och dess byggrätt. Denna del av anbudet skall inneslutas i särskilt kuvert, som öppnas i den senare delen av utvärderingen.

Inledningsvis granskas **utformningen** av boendet med lägenhetslösningar och gemensamhetsfunktioner. Vid granskningen av de inkomna anbuden kommer plusvärden att kunna tilldelas resp. anbud. Plusvärden utgår till extrakvaliteter relativt de andra anbuden. Plusvärde skall motsvara värdet av merkvalitet. Plusvärde kan maximalt utgå med 10 % av markvärdet.

På samma sätt kommer byggnadens **gestaltning** att bedömas. Likaså kommer redovisningen av **miljömål** för byggnaden inkl uppvärmning att granskas. Plusvärde kommer att kunna lämnas förslag som innebär att huset är av lågenergi- eller passiv-hus-karaktär. Skillnader i utformning, miljöprogram inkl. uppvärmning kan ge plusvärden upp till max 15% av markvärdet.

Därefter öppnas kuvertet med det ekonomiska anbudet. Anbuden nollställs med de plusvärden, som erhållits i den inledande granskningen.

Vinnare utses.

Utvärderingsgrupp och beslut

Markanvisningstävlingen innehåller många olika komponenter. För utvärderingen föreslås en arbetsgrupp med följande sammansättning

Boendefrågor

Chef äldreomsorgen Socialkontoret
Verksamhetsutvecklare Produktionskontoret



Gestaltungsfrågor Stadsarkitekten
Avtal och ekonomi Exploateringschefen

Kommunstyrelsens arbetsutskott tar ställning till vilka intressenter som går vidare till steg 2 och utser sedan förslag till vinnare.

Förslag till detaljplan

Stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan omfattar ett förslag till plankarta och en textbeskrivning.

På fastigheten tillåts en byggnadsarea om 1100 kvm samt en gårdsbyggnad om 100 kvm. Bostadsbyggnaden får uppföras i två, tre och fyra våningar inom olika delar av kvarteret.

Byggnaderna förläggs kring en öppen gård. Erforderlig parkering sker i underjordiskt garage.

Utkastet till detaljplan är grunden för tävlingen. De byggvolymerna som anges är ramen för vad som kan uppföras. Däremot får de tävlande en viss möjlighet att disponera byggrätten något annorlunda för att anpassa byggnaderna till sin verksamhetsidé och sin byggstandard.

Bakgrunden till nu liggande förslag till detaljplan är att det i november 2007 genomfördes ett programsamråd om den då aktuella förslaget till detaljplan som angav hus i 4 våningar. Under programsamrådet framkom synpunkter om att byggnationen var för hög och att den bättre borde anpassas till omgivande bebyggelse. Nu aktuellt förslag ger möjlighet till varierad bebyggelse 2-4 våningar. I juni 2010 genomfördes ett informationsmöte till närboende där planerna på en tävling, och nu aktuellt förslag till detaljplan presenterades.

Stadsbyggnadskontorets karta och kommentarer biläggs.

Fortsatt arbete med detaljplan

Den skiss, som utgör underlag för tävlingen, reglerar ramen för den byggrätt, som förväntas slutligt låsas i detaljplanen. Vidare redovisas i den beskrivande texten inriktningen på planbestämmelser, plankrav och gestaltning.

Vinnande exploatör kommer att i planarbetets slutfas ha en möjlighet att inom utkastets ram, kunna påverka detaljutformningen för att uppnå en anpassning till det egna programmet mm.

Tidplan

Tävlingsprocessen kan genomföras inom ett år.



Kommunledningskontorets förslag

Kommunledningskontoret föreslår att en markanvisningstävling för seniorboende inom fastigheten Dalen 16 genomförs i två steg. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att genomföra tävlingen. Kontoret rapporterar till kommunstyrelsen efter steg 1. Efter steg 2 skall en överenskommelse om markanvisning godkännas av kommunfullmäktige

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till program och genomförande av en markanvisningstävling avseende seniorboende inom Dalen 16 i enlighet med kontorets promemoria 2011-01-20.

Johan Haesert
Kommundirektör

Christer Mörk
Exploateringschef

Bilaga Programförslag för kv Dalen Karta
Text till tävling för G:la Tekniska nämndhuset (utkast till planbeskrivning)

Exp. Byggnadsnämnden
Socialnämnden
Produktionskontoret