

MARKANVISNINGSTÄVLING

Kv. Mullskopan Västervik



Mullskopan 3

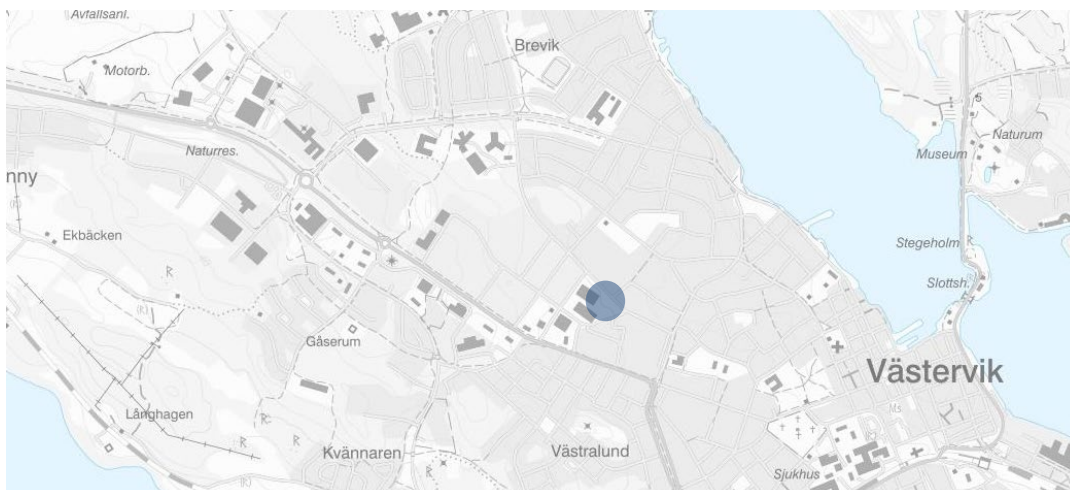
En av Västerviks kortare gator heter Maechelesgatan. Den går från Allén ner förbi macken sneddar över Kristinebergsgatan. Gatan kantas av villabebyggelse på höger sida och en lummig skogsdunge på vänster sida och leder ner till stora Trädgårdsgatan där flera stora ekar tornar upp sig. Välkommen till Västervik och Kv. Mullskopan!

Fastigheten Mullskopan 3 utgör tävlingstomten som omfattar 6 036 kvadratmeter. Mullskopan 3 ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och matbutik med utbyggd infrastruktur, närhet till stadens centrum och kommunal service i form av barnomsorg och sjukvård. Närområdet består av blandade bostadsformer med villor och flerbostadshus, men även mindre industrier och verksamheter. Majoriteten av bostäderna är byggda under 1960- och 1990- talet. Husen som är byggda är av stor variation i utseende med inspiration från olika tidsepoker.



Flygbild på 15 meter över marknivå, mot centrum.

Kvarteret Mullskopan ligger i utkanten av ett större verksamhets- och handelsområde kring Allén som står inför en omvandlingsprocess. Under senare tid har en utveckling av området skett, där flera verksamheter flyttat eller planerar att flytta sin verksamhet till annan lokalisering inom Västervik. Samtidigt har flera intresseförfrågningar om nyetableringar och bostadsbyggnation i området aktualiserats. För området kring Allén ska ett nytt planprogram arbetas fram med riktlinjer för utformning, användning och utveckling och förslag på lämpliga funktioner, verksamheter, utformning av gator, offentliga miljöer, med mera. Byggnationen på Mullskopan 3 blir startskottet som kan inspirera den kommande omvandlingsprocessen.



Fastighetens läge i Västervik tätort

Bakgrund och målsättning

Västervik flyttade till sin nuvarande plats år 1433. Tidigt blev Västervik en exporthamn för sågade trävaror och har även haft betydande varvsindustrier. Familjen Maechel ligger bakom namnet på gatan och lät bygga ett varv på 1850-talet där ett tiotal större och mindre träbåtar byggdes. Traditionen att bygga i trä finns inte bara i Västervik utan även i andra orter i kommunen. Kullersten, plank, rosor och trähus är en del av Västerviks varumärke, det som bland annat får människor att flytta till staden.



Trähusbebyggelse på gamla norr i Västervik centrum

Många uppskattar miljön i Västervik och under senare år har efterfrågan på bostäder varit stor. De traditionella aktörerna har valt att bygga i betong. Nu vill kommunen öka användningen av trä i byggprojekt och stimulera marknaden och näringslivet till att utveckla och använda mer trä i byggandet.



Västervik är en av Sveriges vackraste trästäder med en lång tradition av byggnade i trä med flera äldre och välbevarade träbyggnader. I kommunen finns ambitionen att bygga vidare på denna tradition och sätta träbyggnader i ett modernt sammanhang. Genom denna markanvisningstävling vill kommunen inspirera och bidra till att stimulera marknaden för att bygga fler flerbostadshus i trä.



Rådhusgatan i centrala Västervik en del av trähusstaden

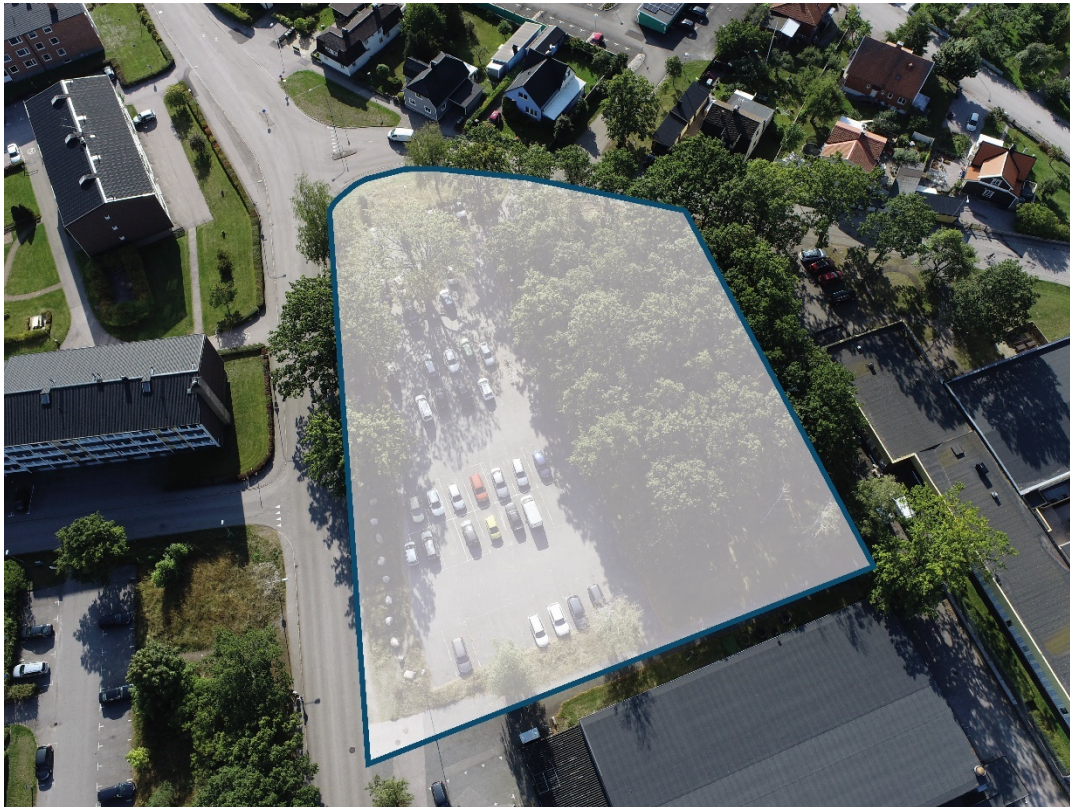
Andra sätter betyg på oss och vi har de senaste åren rönt flera framgångar, bland annat vann vi 2015 årets landsbygdskommun, 2017 vann vi årets stadskärna och år 2020 blev Västervik årets sommarstad. Välkommen att bli en del av Västervik där livskvaliteten finns varje dag.





INBJUDAN

Västerviks kommun inbjuder till markanvisningstävling om att bebygga fastigheten Mullskopan 3 i Västervik.



Området som markanvisningstävlingen avser.

Syftet med markanvisningstävlingen är att den ska resultera i ett förslag som genom form och funktion bidrar till att skapa en träbyggnad som visar vägen in i 2020-talet samt adderar en ny årsring till området. Trä är ett förnyelsebart material som i byggnader kan vara en CO₂-sänka och en komponent i byggandet av ett hållbart samhälle. En byggnation i trä tilltalar många människor och bidrar till en hållbar stadsutveckling. Huvudsyftet med markanvisningstävlingen är att stimulera byggnation av trähus där en betydande del ska vara av trä.

Planområdet är en del av ett program som pågår för att undersöka hur en framtida markanvändning kommer vara.

Avsikten är att markanvisningsavtal ska upprättas med vinnande förslagsställare.

Stor vikt kommer läggas vid följande aspekter; arkitektur, bostadens kvalitet, dagvatten och teknisk försörjning.



Arkitektur

- Ett framstående formspråk förespråkas där en tydlig årsring är eftersträvarsvärd.
- Den nya bebyggelsen ska tillföra en egen karaktär och komplettera stadsbilden mot staden.
- Trähusbyggnad. En träbyggnad ska bestå till betydande delar av trä. Det kan vara i fasad eller interiört.
- I en träbyggnad exponeras trä för att kommunicera byggnadsmaterialet till byggnadens brukare.
- I en träbyggnad kan trä kombineras med andra material, så kallade hybridkonstruktioner.

Bostadens kvalitet

- Blandning av lägenhetsstorlekar.
- Gestalta innovativa och gröna lösningar.

Dagvatten och teknisk försörjning

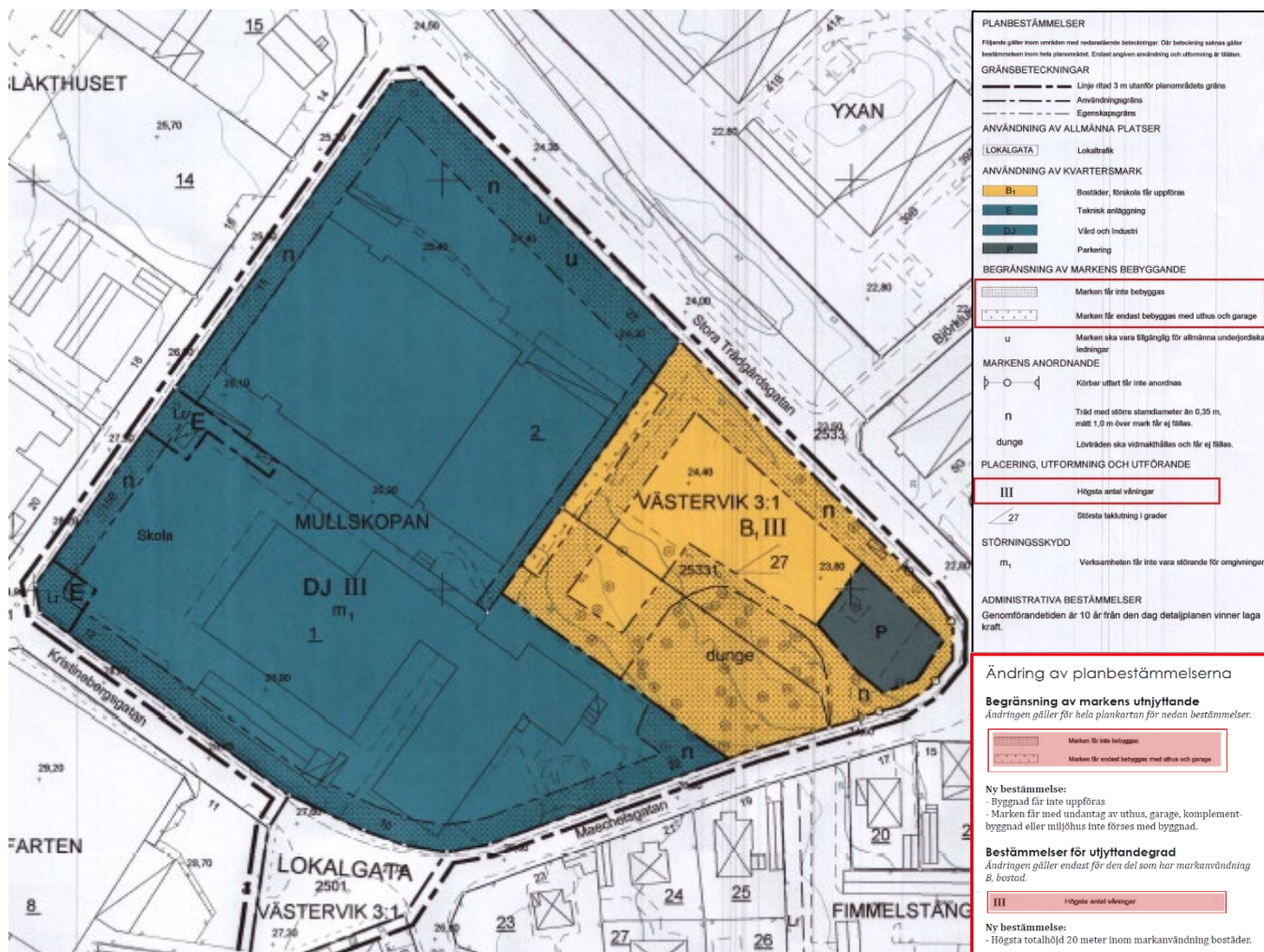
- Dagvatten ska hanteras lokalt.
- Innovativa lösningar för att nyttja solenergi eller andra förnyelsebara energikällor är önskvärt.

Parkering

- Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten.
- Parkeringsstrategi för Västerviks kommun ska följas.



PLATSEN



Tävlingsområdet utgörs av med gult markerat område inklusive parkeringsyta.

Detaljplan med ändring om en möjlig byggrätt med högsta totalhöjd om 20 meter.

INNEHÅLL I ANBUDET

Deltagar rätt

Tävlingen är öppen för alla.

Tävlingsbidraget skall innehålla följande

- Uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson samt en översiktlig beskrivning av bolagets organisation.
- Registreringsbevis för den anbudslämnande byggaktören.
- Undertecknande personers fullmakt att företräda exploitören vid markanvisningstävling och avtalstecknande med Västerviks kommun.



- Uppgift om bolaget ensamt eller genom moderbolaget har ekonomisk stabilitet att kunna genomföra projektet, t.ex. belåningsgrad.

Kvalificeringskriterier

- Ledande befattningshavare hos exploatören får inte ha gjort sig skyldig till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Exploatören ska kunna visa att ansökande bolag eller genom moderbolaget har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- Exploatören, eller de personer som ansvarar för projektet, skall kunna redovisa att de tidigare färdigställt ett projekt med liknande förutsättningar motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsobjektet.

Krav på redovisning

Kortfattad beskrivning inkluderande koncept, kvantifierad information med antal bostäder, upplåtelseformer, total BTA, material, färgsättning, energilösningar, gårdsmiljö och hållbarhetsaspekter.

- Situationsplan
- Planlösningar
- Fasader
- Sektioner
- Gärna illustration eller 3D- modell

Tävlingsförslaget ska innehålla ovanstående. Det är dock ingen garanti för utformning av projektet, utan den slutgiltiga utformningen avgörs i bygglovsprocessen och kan därför avvika något.

Tävlingsbidragen ska levereras digitalt i pdf- format.

Prissättning

Fast pris om 9 000 000 SEK utifrån en minsta BTA om 6 000 kvadratmeter.

INLÄMMNING

Intresseanmälan och tävlingsförslaget ska vara Västerviks kommun tillhanda senast 2021-04-18
Intresse och tävlingsförslaget skickas till

”Markanvisningstävling Mullskopan”
Enheten för samhällsbyggnad, Mark och exploatering
Kommunstyrelsens förvaltning
593 80 Västervik

Digitala handlingar skickas till: mex@vastervik.se med märkning ”Mullskopan”

I enlighet med reglerna i Offentlighets- och sekretesslagen kommer samtliga inkomna handlingar hanteras med sekretess under tävlingstiden.



Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Västerviks kommun ges rätt att utan ersättning till upphovsperson eller anbudsgivare ställa ut och/eller publicera tävlingsbidragen.

Kartmaterial som ingår i tävlingen omfattas av nyttjanderätt, vilket innebär att materialet endast får användas inom ramen för denna markanvisningstävling.

Denna markanvisningstävling faller inte inom ramen för offentliga upphandlingar (LOU 2007:1091). Västervik kommun förbehåller sig rätten att fritt pröva inkomna tävlingsbidrag och fri rätt att förkasta samtliga tävlingsbidrag utan ersättningsskyldighet.

UTVÄRDERING

Tävlingsbidragen kommer att bedömas utifrån följande kriterier, utan inbördes ordning, samt utifrån de krav och önskemål som ställts i markanvisningstävlingen.

- Arkitektonisk gestaltning
- Bostadens kvalitet
- Utemiljöns utformning
- Tävlingsbidragets idé om bebyggelsens arkitektoniska kvaliteter, utformning, gestaltning, nytänkande och hållbarhet
- Tävlingsbidragets totala bruttoarea (BTA) skall uppgå till minst 6 000 kvadratmeter
- Innovativa energilösningar
- Reservationspris är satt till 9 000 000 SEK. Anbud som inte uppfyller reservationspriset kommer inte beaktas i utvärderingen.
Fastigheten kan även upplåtas med tomträtt. Avgäldsrentan som tillämpas under den första avgäldsperioden om 10 år är 5 %, därefter enligt gällande praxis, för närvarande 3 % ränta.

Vid bedömning prövas även exploatörens:

- Ekonomiska stabilitet
- Referensobjekt
- Nytänkande
- Förmåga att driva och slutföra projekt

Juryns bedömning och utlåtande

Kommunen kommer att träffa markanvisningsavtal med det bolag som har det bästa tävlingsbidraget utifrån de kriteriet som finns uppsatta.

Granskning och bedömning av inkomna förslag kommer att ske av tjänstepersoner på enheten för samhällsbyggnad.

GENOMFÖRANDE

Västerviks kommun avser att teckna ett genomförandeavtal med bland annat följande villkor:

- Avtalet får inte överlåtas till annan utan kommunens godkännande



- Projektet ska ha påbörjats i form av bygglov inom 18 månader från avtalets underskrift, byggnation senast 24 månader efter underskrift. Vitesklausul kommer finnas.
- Exploatören bekostar alla med projektet förenade avgifter och taxor för till exempel fastighetsbildning, bygglov, nybyggnadskarta och anslutningar.
- Exploatören ansvarar för och bekostar exploatering av kvartersmark.
- Exploatören ansvarar för och bekostar inom kvartersmark kompletterande utredningar.

KONTAKTUPPGIFTER

Tävlingsfrågor besvaras av Mikael Nilsson, mark- och exploateringsingenjör.

Frågor ställs företrädesvis via e-post: mikael.k.nilsson@vastervik.se