

LÄMNA ERT BIDRAG
SENAST 31 MARS 2016

HANINGES NYA STADSDEL VEGA

Program för markanvisnings- tävling



Tillsammans fortsätter vi framtidsbygget!



Haninge
kommun

Innehållsförteckning

Inbjudan till markanvisningstävling.....	1
Välkommen till Vega.....	2
Tävlingens delområden.....	2
Delområde 1.....	3
Delområde 2.....	3
Delområde 3.....	4
Delområde 4.....	4
Övergripande tidplan.....	4
Infrastruktur.....	4
Tillträde för byggnation.....	4
Projekteringsunderlag.....	5
Parkering - Bil.....	5
Parkering – Cykel.....	5
Geoteknik.....	5
Buller, vibrationer och risk.....	5
Energianvändning.....	5
Dagvattenhantering.....	5
Avtal och villkor.....	6
Markanvisningsavtal.....	6
Tävlingsunderlag.....	7
Tävlingsbidragen.....	8
Inlämning av tävlingsbidrag.....	8
Tävlingshandlingar.....	8
Utvärdering.....	9
Utvärderingskriterier.....	9
Övrig information.....	10
Kommunens ombud för denna markanvisningstävling.....	10
Upphovs- och nyttjanderätt.....	10

Inbjudan till markanvisningstävling

Haninge kommun inbjuder till en markanvisningstävling med syftet att hitta aktörer som ska kunna uppföra bostäder i Haninges nya gröna stadsdel Vega. Totalt avser markanvisningstävlingen byggrätter om ca 26 000 kvm BTA med fri upplåtelseform.

De bostadskvarter som ingår i denna markanvisningstävling är belägna inom detaljplan 2, i stadsdel Vega. Detaljplan 2 har vunnit laga kraft och utbyggnaden av allmän platsmark inom detaljplaneområdet är i sitt startskede, likaså utbyggnaden av den nya pendeltågsstationen och trafikplatsen på Väg 73.

Markanvisningen är indelad i fyra stycken delområden med byggrätter på mellan 4000 och 11 000 kvm BTA. Tävländen har möjlighet att inkomma med tävlingsbidrag på antingen något av de enskilda delområdena, flera olika delområden eller alla delområden. Kommunen eftersträvar dock en tydlig arkitektonisk variation inom och mellan de olika delområdena för att bidra till en attraktiv och dynamisk stadsmiljö.

Denna markanvisningstävling vänder sig till intressenter med dokumenterad erfarenhet och förmåga att genomföra liknande bostadsexploateringar. Intressenter som inkommer med tävlingsbidrag ska ha organisatoriska och ekonomiska förutsättningar för att genomföra bostadsexploateringen på ett professionellt vis.

Inkomna tävlingsbidrag ska baseras på detta tävlingsprogram och tillhörande underlagsmaterial. Tävlingsbidragen kommer att utvärderas av en jurygrupp bestående av tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen samt kommunstyrelseförvaltningen. Jurygruppen har för avsikt att utifrån inkomna tävlingsbidrag rekommendera en vinnare för varje delområde. Slutligt beslut om godkännande av marköverlåtelseavtal fattas sedan av kommunfullmäktige.

Utvärderingen av tävlingsbidragen kommer att basera sig på en sammanvägd bedömning av så väl lämnat anbudspris, som tävlingsbidragets utformning. Kommunen förbehåller sig rätten att fritt, efter egen utvärdering, ta ställning till och bedöma inkomna tävlingsbidrag.

Tävlingsbidrag ska vara kommunen tillhanda senast: 2016-03-31



Välkommen till Vega

Drygt 20 minuter från Stockholms innerstad bygger vi en helt ny stadsdel för 10 000 invånare. Stadsdelen heter Vega och ligger i Haninge kommuns norra del. Här pågår just nu också byggnationen av en helt ny pendeltågsstation.

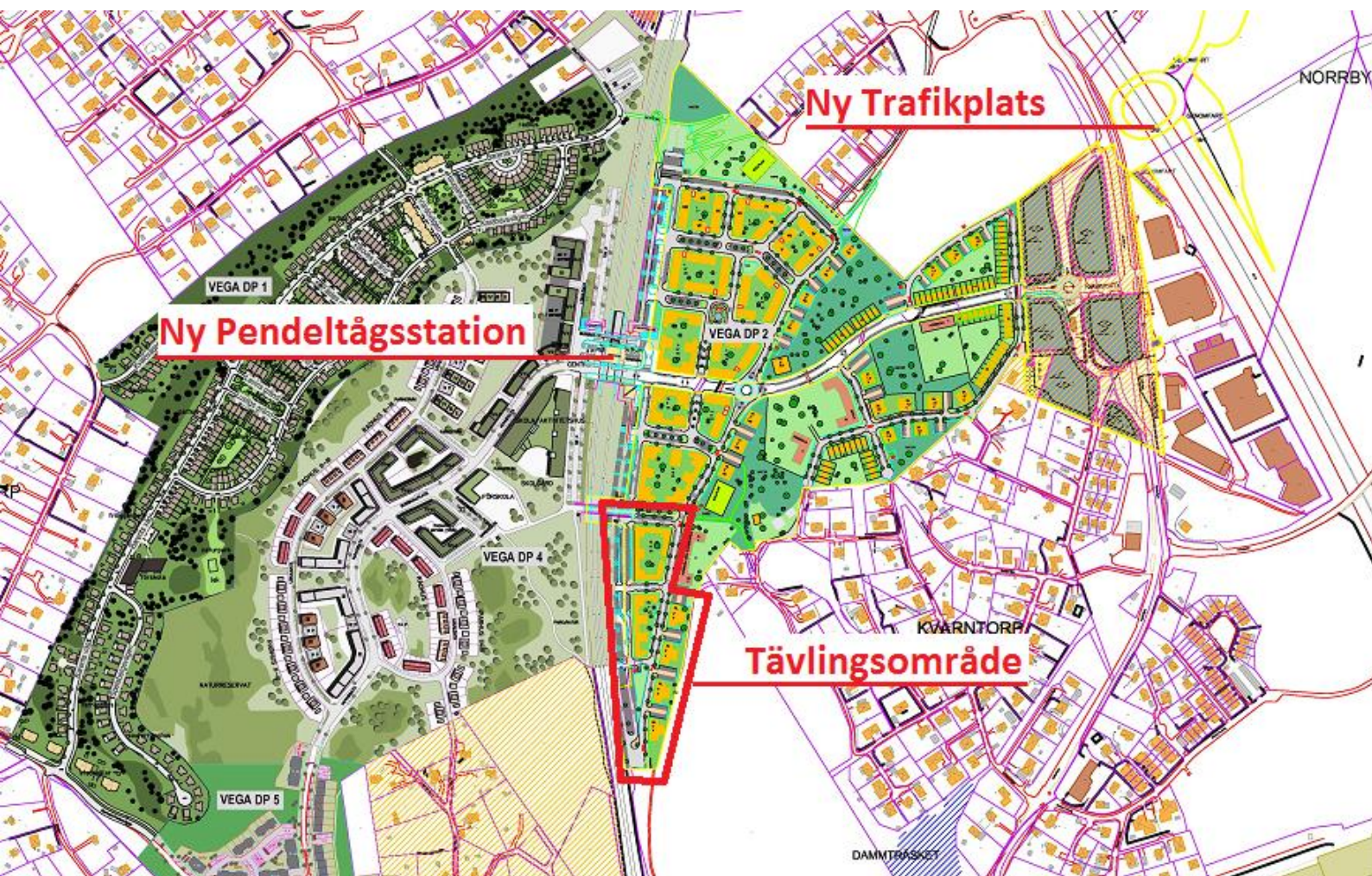
Vega står för närhet och hållbarhet. Här kan du vara både klimatsmart och ekonomisk. Det är en av anledningarna till att Vega är populärt bland barnfamiljer. De första invånarna är redan på plats i Vegas västra del där utbyggnaden pågår för fullt.

3 400 bostäder i olika former av boende kommer att finnas här. Allt vävs samman med nya gator, cykel- och gångvägar, parker, torg och naturområden. Det finns plats för bilen men vi skapar särskilt bra förutsättningar för kollektivtrafik som buss och pendeltåg. Cyklarna får egna parkeringshus bekvämt vid den nya pendeltågsstationen.

För Vegas unga invånare kommer flera nya skolor och ett allaktivitetshus att byggas. Det byggs även förskolor och två stycken har redan öppnat.

Vega ligger perfekt placerat för den som drömmer om ett inspirerade boende som har närhet till allt. Det är två kilometer till centrala Handen med Haninge centrum och service av olika slag. Handelsplatsen Port 73 ligger inom gångavstånd. Det är också nära till natursköna omgivningar som friluftsområdet Rudan, Tyresta nationalpark och skärgårdspärlor som Utö, Dalarö och Huvudskär.

Våren 2019 är den nya pendeltågsstationen i Vega och även den nya trafikplatsen på väg 73 färdigbyggda.



Tävlingens delområden

För alla fyra delområden är kommunens målsättning att underlagsmaterialets möjligheter och ambitioner ska leda till tävlingsbidrag med byggnader, bostadslägenheter och gårdsytor som andas hög kvalitet och attraktivitet.

Detaljplanehandlingarna, bilagor 2A-D, i form av plankarta, planbeskrivning, illustrationsplan och gestaltungsprogram ger grundförutsättningarna för byggnationen inom markanvisningens delområden. Utöver planhandlingarna finns ett ekologiskt hållbarhetsprogram för Vega, bilaga 5A, framtaget för att ge en bild av ambitionen med den gröna stadsdelen. Dessa underlagsdokument visar i grova drag kommunens vision för området utan att vara allt för styrande i detaljer och lösningar. Detta medför en stor handlingsfrihet för kommande byggherrar att skapa attraktiva bostäder utifrån en vision om en grön stadsdel.

Bottenvåningar i alla delområden möjliggör även för inrättande av lokaler för handel/service/ kontor etc. Kommunen eftersträvar i detta avseende ett kreativt nyttjande av denna möjlighet i syftet att bidra till en levande stadsmiljö.

Tak kan med fördel nyttjas för solpaneler, växthusodling eller som gröna tak för att bidra till en förhöjd boendemiljö, förbättrat mikroklimat och viss dagvattenfördröjning.

Delområde 1

Inom delområdet finns byggrätt för flerbostadshus om totalt 11 000 kvm BTA i sju våningar.

Innergård får överbyggas med planterbart bjälklag. 75 % är den största markutbredning för huvudbyggnaden, uttryckt i procent av tillgänglig markyta som får bebyggas med huvudbyggnad inom kvarteret.



Delområde 2

Inom delområdet finns byggrätt för flerbostadshus om totalt 7 000 kvm BTA i sju våningar.

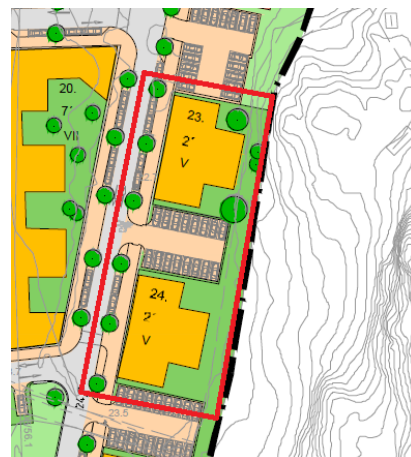
75 % är den största markutbredning för huvudbyggnaden, uttryckt i procent av tillgänglig markyta som får bebyggas med huvudbyggnad inom kvarteret.



Delområde 3

Inom delområdet finns byggrätt för totalt 4 000 kvm BTA, fördelat på två kvarter med vardera 2000 kvm BTA i form av flerbostadshus i fem våningar.

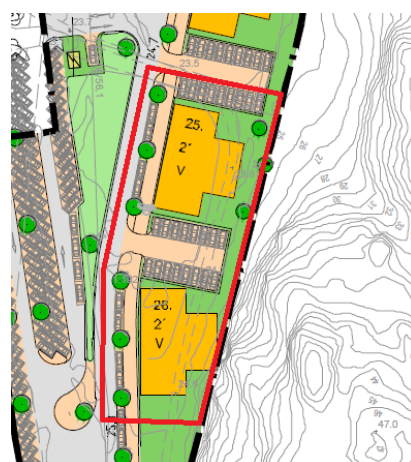
75 % är den största markutbredning för huvudbyggnaden, uttryckt i procent av tillgänglig markyta som får bebyggas med huvudbyggnad inom kvarteret.



Delområde 4

Inom delområdet finns byggrätt för totalt 4 000 kvm BTA, fördelat på två kvarter med vardera 2000 kvm BTA i form av flerbostadshus i fem våningar.

75 % är den största markutbredning för huvudbyggnaden, uttryckt i procent av tillgänglig markyta som får bebyggas med huvudbyggnad inom kvarteret.



Övergripande tidplan

Infrastruktur

- 2015-2016 Grundförstärkning av allmän platsmark med kalkcementpelare
- 2015-2019 Grundförstärkning och utbyggnad av spår och ny pendeltågsstation
- 2016-2017 Utbyggnad av allmän platsmark, med finplanering 2018
- 2016-2018 Utbyggnad av ny trafikplats på Väg 73

Tillträde för byggnation

Alla fyra delområden bedöms i dagsläget kunna tillträdas för byggnation runt sommaren 2017. Inflyttning för kommande boende eftersträvas kunna ske i början av 2019, för att sammanfalla med färdigställandet av pendeltågsstationen.

Slutlig tidpunkt för tillträde till marken kommer att regleras i marköverlåtelseavtalet, efter överenskommelse mellan kommunen och kommande byggherre. Tillträde för förberedande grundförstärkningsåtgärder och övriga produktionsförberedande åtgärder kan komma att medges tidigare än sommaren 2017.

Projekteringsunderlag

Projekteringsunderlag av allmän platsmark är i dagsläget tillgänglig i form av en systemhandling, vilket medför att justeringar kommer att kunna förekomma. Slutlig detaljutformning av anslutande ytor etc. kommer att ske i samråd med kommande byggherre. Tillgängligt underlag, se bilagor 3A-D

Parkering - Bil

All boende- och besöksparkering inom detaljplan 2 har planerats att ske inom allmän platsmark och annan kvartersmark längs med järnvägen avsedd för parkeringsändamål. Detta medför att inga krav ställs på anläggandet att boendeparkering inom kvartersmarken i något delområde. Boendeparkeringen inom allmän platsmark kommer inte att inrymma reserverade platser för enskilda fastigheter eller boende. För ytterligare information om parkerings- och trafikförutsättningarna, se bilagor 2B och 4F.

Parkering – Cykel

Cykel och gångtrafik ska inom stadsdelen vara prioriterade transportmedel framför bilen. För att höja attraktiviteten med cykel som transportmedel planeras bland annat för tre möjliga cykelpassager längs med järnvägen samt attraktiva cykelgarage i anslutning till pendeltågsstationen.

Detta medför även ett behov av innovativa och lättillgängliga cykelparkeringar inom kvartersmarken, för att ytterligare underlätta för cykeln som förstahandsvalet som transportmedel. I planbeskrivningen görs bedömningen om ett parkeringsbehov för cykel inom kvartersmarken på mellan 1-3 cyklar per lägenhet. Se även parkeringsutredning, bilaga 4F.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna på platsen ställer höga krav på grundläggning och markbearbetning, se vidare geoteknisk undersökning bilaga 4A. Längs med järnvägsområdet finns även tryckbankar vars funktion inte får äventyras. Samråd kommer att krävas med Trafikverket för markarbeten intill järnvägsområdet och tillhörande tryckbankar.

Tillgängligt geotekniskt underlag utgör inte någon garanti för förhållandena på platsen och kommunen tar inte ansvar för val av grundläggningsmetod utifrån det redovisade underlaget. Kompletterande geotekniska utredningar för utbyggnaden inom allmän platsmark har genomförts och redovisas i kompletterande geotekniskt underlag, bilaga 3C. Kommande byggherre ansvarar fullt ut för byggnationen inom respektive kvarter. Ytterligare geotekniska undersökningar kommer att krävas för val av lämplig grundläggningsmetod.

Buller, vibrationer och risk

Särskild hänsyn med avseende på byggnadens utformning kommer att krävas med avseende på risk och bulleraspekter i och med närheten till järnvägen. Se vidare bilagor 4C-E

Energianvändning

Kommunen har som övergripande målsättning att utsläppen av koldioxid ska minska. Som en del i detta arbete eftersträvas att nybyggnationen är konstruerad på sådant vis att byggnadens energianvändning minimeras.

Dagvattenhantering

Flödet ut från planområdet ska inte öka jämfört med läget innan exploateringen. Bostadsbyggnationen ska uppfylla krav och ambitioner som följer av planhandlingar, dagvattenutredning (bilaga 4B) och kommunens dagvattenstrategi (bilaga 5B).

Avtal och villkor

Markanvisningsavtal

De vinnande tävlingsbidragen för respektive delområde kommer att erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen. I detta avtal regleras bland annat tillträde, ansvarsfördelning, ersättningar, tidplaner för utföranden etc. Allt med utgångspunkt i tävlingsunderlaget och de inkomna tävlingsbidragen. Markanvisningsavtalet är efter vinnarens undertecknande föremål för godkännande i kommunfullmäktige. Slutlig marköverlåtelse för respektive delområde kommer att ske först efter att vinnaren erhållit bygglov samt startbesked.

Kommunen bygger ut och bekostar allmän platsmark i form av gator, ytor för boendeparkering, parker etc. Ingen särskild gatukostnadsersättning för utbyggnaden i enlighet med nu antagen detaljplan kommer att belasta kommande byggherre.

Utbyggnad pågår även av kommunala VA-ledningar, fjärrvärme, el och telekommunikationer. Kommunen tecknar avtal med leverantör av fjärrvärme, vilket medför att anslutningspunkter för fjärrvärme kommer att finnas till respektive bostadskvarter. Slutligt leveransavtal tecknas med kommande byggherre, som även erlägger anslutningsavgiften.

Övriga anslutningsavgifter, såsom för vatten- och avlopp, el och telekommunikation samt övriga myndighetsrelaterade avgifter, såsom lagfarts- och bygglovskostnader, erläggs av kommande byggherre. Planavgift utgår ej för något av bostadskvarteren.

Fastighetsbildning för bostadskvarteren är ännu ej genomförd. Kommunen söker och bekostar denna fastighetsbildningsförrättning.

Marken kommer att överlåtas i befintligt skick och det är upp till kommande byggherre att utifrån de faktiska förutsättningarna bebygga respektive bostadskvarter.

Byggherren förbinder sig att söka bygglov och genomföra projektet i enlighet med det inlämnade tävlingsbidraget, med de eventuella justeringar som genomförs i samråd med kommunen.

Tävlingsunderlag

Löpande information om markanvisningstävlingen och detta tävlingsprogram kommer att finnas tillgängligt på vega.se

Det kompletta underlagsmaterialet enligt nedan beställs via mail: kaj.brantemark@hanninge.se

Komplett underlag till denna markanvisningstävling består av detta tävlingsprogram samt:

1. Kartor/Illustrationer
 - A – Översiktskarta
 - B – Snedbild
2. Planhandlingar
 - A – Plankarta
 - B – Planbeskrivning
 - C – Illustrationsplan
 - D – Gestaltningssprogram
3. Projekteringsunderlag allmän plats, systemhandling
 - A – Översikt/planritning projekterad allmän platsmark
 - B – Typsektioner gata allmän platsmark
 - C – Geotekniskt underlag allmän platsmark
 - D – Belysningsprogram
4. Utredningar för detaljplan
 - A – Geoteknisk undersökning
 - B – Dagvattenutredning
 - C – Markvibrationsutredning
 - D – Riskutredning
 - E – Trafikbullerutredning
 - F – Parkeringsutredning
 - G – Arkeologisk utredning
 - H – Miljökonsekvensbeskrivning
5. Styrdokument
 - A – Ekologiskt hållbarhetsprogram för Vega
 - B – Dagvattenstrategi
6. Digitalt kartunderlag
 - A – Grundkarta, plankarta, projekteringsunderlag (DWG)

Tävlingsbidragen

Inlämning av tävlingsbidrag

Inlämning ska ske genom att nedanstående tävlingshandlingar inlämnas till kommunen:

HANINGE KOMMUN

Att: Kaj Brantemark, MEX

136 81 Haninge.

Inlämnat material ska vara märkt med ”Markanvisningstävling Vega”. Allt material ska vara förseglat vid inlämning och öppnas först efter inlämningstidens slut. Materialet lämnas både i digital form på USB-minne, samt utskrivet i två exemplar. Allt ritningsunderlag lämnas in i A3-format och nedan upptagna ritningstyper och skalor ska ses som ett minimum avseende inlämnat underlag. Inkommer tävlanden med tävlingsbidrag för flera delområden, ska det tydligt framgå vilket underlag som berör respektive delområde. Detta för att varje delområde ska kunna utvärderas enskilt. Ersättning för inlämnade tävlingsbidrag utgår inte.

Tävlingshandlingar

Tävlingshandlingarna ska bestå av dels en bidragsredovisning och dels en anbudsredovisning.

- Bidragsredovisning

Alla tävlingsbidragen ska innehålla följande, där ritningar och illustrationer maximalt får redovisas på ~~8~~ 8 A3:or per delområde:

- Förteckning över tävlingsbidragets ingående handlingar.
- Kortfattad redovisning av; tävlandens kontaktperson, organisation för planering och framtida genomförande, likvärdiga referensprojekt samt bolagets ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet. För genomförandet ansvarigt bolags senaste årsredovisning ska bifogas. Kommunen eftersträvar en kontinuitet från tävlandens organisation - att till exempel ansvarig arkitekt är delaktig i projektet till och med bygglovsskedet. Kommunen kan komma att begära in ytterligare underlag för att säkra tävlandens organisation och ekonomiska förutsättningar.
- Övergripande tidplan för utbyggnaden.
- Sammanfattande beskrivning av tävlingsbidragets koncept och intentioner.
- Övergripande teknisk beskrivning – materialval, tekniska system, eventuella energiklassningar etc.
- Exploateringsdata – BTA, BOA, antal lägenheter och hur fördelningen är på rumsantal, antal lokaler och lokalytor, antal cykelparkeringar inne/ute etc.

Ritningar i form av:

- Situationsplan 1:500 (i A3-format), ska redovisa förslaget med byggnaders markvåningsplan och gård. Översiktlig redovisning av entréer och höjdsättning i förhållande till omgivande gatumark ska framgå.
- Typ-plan/er och typ-sektion/er 1:200 (i A3-format), som redovisar förslagets gestaltning och idé.
- Fasader 1:200 (i A3-format), ska redovisa förslagets gestaltning och idé.
- Illustrationsbilder - gestaltningen redovisas genom illustrationer / 3D-modellerade bilder eller liknande.

- Anbudsredovisning

Tävlandens anbudspris ska inlämnas i förseglat kuvert märkt ”ANBUD markanvisningstävling Vega”.

Anbudet ska tydligt redovisa:

- Vilket delområde anbudet gäller. Lämnas anbud på flera delområden ska dessa vara tydligt uppdelade.
- Anbudspris, angivet i kronor per kvadratmeter BTA.
- Anbudet ska vara egenhändigt undertecknat av behörig firmatecknare.



Utvärdering

Utvärderingen av inkomna tävlingsbidrag kommer att genomföras av en jurygrupp bestående av projektledaren för markanvisningstävlingen, projektledaren för stadsdel Vega, mark- och exploateringschefen, stadsarkitekten samt plan- och bygglovschefen.

Jurygruppens utvärdering avser att resultera i ett vinnande tävlingsbidrag för respektive delområde. Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av de inkomna förslagen och har således rätt att förkasta samtliga inkomna tävlingsbidrag utan rätt till ersättning till någon tävlande. Jurygruppens slutsatser kommer inte vara möjliga att överklaga eller på annat sätt överpröva.

Under utvärderingsperioden kan jurygruppen, om behov anses föreligga, komma att kalla tävlanden till möte för att presentera tävlingsbidraget eller någon i bidraget ingående aspekt.

Det formella beslutet om att teckna markanvisningsavtal med utsedda vinnare för respektive delområde fattas slutligen av kommunfullmäktige.

Utvärderingskriterier

Utvärderingen kommer att genomföras med utgångspunkt i hur väl tävlingsbidraget nyttjar gällande detaljplan samt tar till vara på platsens unika förutsättningar och bidrar till attraktiviteten i stadsdelen Vega. Nedanstående utvärderingskriterier och ingivet anbudspris utgör grunden för den sammanvägda bedömningen av vilka bidrag som utses till vinnare för respektive delområde.

Utvärderingskriterierna ska inte ses som en uttrycklig kravlista, utan snarare en samling kriterier utifrån vilka tävlingsbidragen utvärderas i förhållande till hur de kompletterar varandra och stadsdelen i stort. Tävlingsbidragen kan med andra ord välja att främst fokusera på en grupp av kriterierna för att motivera projektet som en del av stadsdelen Vega.

- Hållbarhetsredovisning

Vega som en grön stadsdel – hur bidrar tävlingsbidraget till den gröna ambitionen?

Energibehov – på vilket sätt bidrar projektet till minskad energianvändning

Innovationer och miljöfrämjande åtgärder – hur ser miljöarbetet ut i projektet?

Miljöanpassat byggande - på vilket sätt bidrar projektet till miljöanpassat byggande?

Social hållbarhet – hur kan projektet bidra till en social hållbarhet?

Resefrämjande åtgärder – innovativa lösningar för att främja användande av cykel samt kollektivtrafiken.

Tekniska system – vilka tekniska system kan användas som kan bidra till hållbarhet och tillgänglighet?

- Gestaltningsredovisning

Koncept – projektets bärande idé.

Kvarteret som en del av stadsdelen – vilken typ av stadsmiljö vill projektet skapa?

Innovationer – nya intressanta lösningar där konstruktion, teknik och gestaltning samverkar?

Hur möter bebyggelsen omgivande mark och gator – höjder, ev. sockel, uteplatser i markplan etc.?

Entréer – Hur möter de gatan? Är de genomgående? Öppningar eller valv i kvarteren?

Bottenvåningens funktion och relation till gatu- och stadsmiljön – hur och på vilket sätt kan en bottenvåning bidra till en aktiverad gatumiljö och större möjligheter till social samvaro?

Fasader, färgsättning, konstruktion och material – vilka material, form och utseende och varför?

Planlösningar, möblerbarhet och flexibilitet – hur flexibel är planlösningen, går den att förändra över tid?

Fysisk tillgänglighet – har alla samma möjligheter att röra sig till och från och i byggnaden?

Övrig information

Kommunens ombud för denna markanvisningstävling

Kommunens ombud för markanvisningstävlingen är Kaj Brantemark, mark- och exploateringsenheten, med epost: kaj.brantemark@haninge.se.

Frågor som ställs under tävlingsperioden och som bedöms kunna vara av intresse för alla tävlanden, kommer att redovisas på tävlingens hemsida vega.se och/eller distribueras via utskick till de som beställt tävlingsunderlaget.

Upphovs- och nyttjanderätt

Genom att inlämna tävlingsbidrag medger den tävlande kommunen rätt att, utan ersättning till tävlanden eller annan upphovsman, ställa ut eller på annat sätt publicera förslagen samt att kopiera och distribuera underlaget på ett för kommunens verksamhet ändamålsenligt sätt.



Haninge
kommun