



Alfred Dubow, 0322-600 644
alfred.dubow@vargarda.se

Inbjudan till markanvisning gällande kvarteret Johannedal

Vårgårda kommun inbjuder till markanvisning som syftar till att området Johannedal i Vårgårda ska bebyggas med bostäder i linje med antagen detaljplan.

Vårgårda kommun är belägen, med mycket goda kommunikationer, längs både E20 och västra stambanan. Kommunen är expansiv och efterfrågan på bostäder har ökat markant de senaste åren.

Området

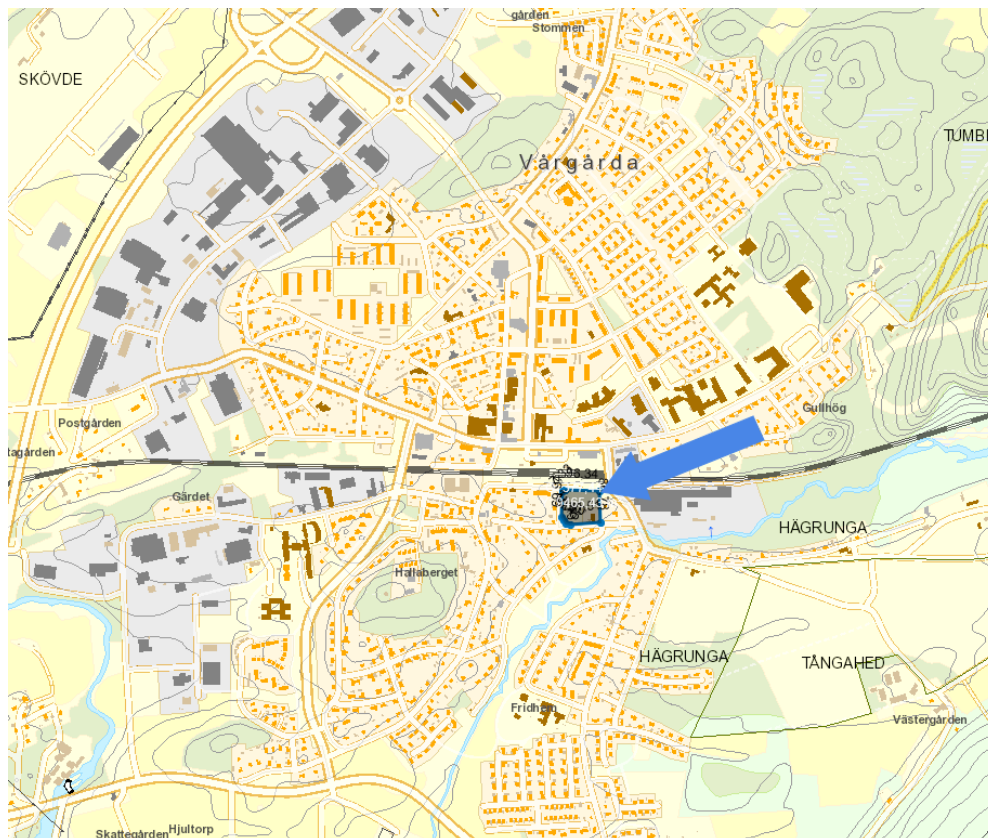
Det aktuella området ligger i centrala delen av Vårgårda tätort, söder om järnvägen. Järnvägs- och busstation finns i närheten, liksom rekreationsområden och handel. Marken är kommunägd och detaljplanelagd för ändamålet bostäder, kontor, centrumverksamhet och andra verksamheter som inte stör omgivningen.

Området utgörs idag av en öppen gräsyta samt en byggnad för kommunalt ändamål. Omgivande bebyggelse består av småhus och enstaka flerbostadshus. Arean som markanvisas är 6 600 kvm, hela exploateringsområdets area är 11 800 kvm inklusive allmän platsmark och kommunal kvartersmark.

Förutsättningar

Förutom att genomföra byggnation inom själva markanvisningen ska exploatören också iordningställa det kringliggande området, exploateringsområdet, vilket kvarstår som kommunal mark. Det innefattar ett parkstråk, GC-väg, trottoarer, kantparkering och planteringar utmed kringliggande gator, samt marken runt befintlig kommunägd byggnad.

Om en exploatör vill att området ska exploateras i etapper måste den norra delen, närmast järnvägen, exploateras först, av bullerskäl.



Områdets läge i Vårgårda tätort

Detaljplanen

Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av nya bostäder och verksamhetslokaler centralt i Vårgårda, samt säkerställa ett offentligt stråk mellan stationsområdet och Kyllingsån, ett viktigt parkområde i södra delen av tätorten.

Tillåten markanvändning är bostäder, kontor, centrumverksamhet och andra verksamheter som inte stör omgivningen.

Den nya bebyggelsen är fördelad på två vinklade delområden. Tillåten höjd är 3 – 6 våningar, högst i norr mot järnvägen och lägre i söder.

Största tillåtna bruttoarea inom byggrätterna är 9 300 kvm, varav minst 1 000 kvm för verksamhetslokaler. I praktiken kommer minst ca 2 700 kvm att behöva utgöras av lokaler p.g.a. höga trafikbullernivåer. Utöver denna yta tillåts ca 600 kvm för komplementbyggnader.

Mellan delområdena går ett parkstråk som förbinder stationsområdet med grönområdena vid Kyllingsån. För att undvika konflikter mellan boende och folk som vistas i/passerar parkstråket, är det viktigt att det utformas så att det tydligt upplevs som offentligt och avskilt från privata bostadsgårdar.

Parkering för boende och verksamheter ska lösas på kvartersmark, inklusive kantparkering inom trafikområde.

Plank ska uppföras i gränsen till fastigheten Johannedal 2.

Läget invid västra stambanan medför höga trafikbullernivåer. Detta styr i hög grad placering av byggnader och enskilda bostäder och medför att vissa åtgärder, såsom delvis inglasning av balkonger, behöver vidtas. Se vidare planbeskrivning och bullerutredning. Om en exploatör väljer att lösa trafikbullerproblematiken på ett väsentligen annat sätt än vad som föreslås i planens bullerutredning, krävs att en ny bullerutredning tas fram.



Plankarta. Exploateringsområdet är avgränsat med röd linje. Områdena som markanvisas är rödskrafferade, övriga delar av exploateringsområdet kvarstår som kommunal mark. Den befintliga byggnaden, avgränsad med röd linje i sydöst, ingår ej i exploateringsområdet.

Tekniska förutsättningar

Vatten och avlopp finns i området. Anslutningstaxa finns på kommunens hemsida och frågor kan ställas till kommunens Gata/VA-chef, Teresa Kalisky, teresa.kalisky@vargarda.se.

Detaljplanen anger att dagvatten ska omhändertas lokalt. Det finns möjlighet att använda allmän platsmark inom planen för ändamålet.

Fjärrvärme finns i området med möjlighet att ansluta ny bebyggelse. För uppgifter, kontakta Vårgårda Ångfabrik, Anders Pettersson, VD Solör Bioenergi Fjärrvärme, 070-491 55 95

Fiber finns i tätorten. För tillgängligheten i det aktuella området, kontakta nätägaren, PEMA. Per-Majlöv tel 0322-66 55 16. E –post per@pemakom.se

Elnätet ägs av Vattenfall. För frågor, Information om anslutning till elnätet finns på <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/>

Markpriset är 1 980 tkr. Priset utgår från marknadsvärdering av marken med avdrag för beräknade kostnader för åtgärder inom allmän platsmark.

Markanvisningsprocess

I Vårgårda kommun ansvarar samhällsbyggnad för markanvisning enligt Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal i Vårgårda kommun. För den aktuella markanvisningen används ett tvådelat förvarande där intresserade exploatörer bjuds in att besvara förfrågan i ett första urval. Kommunen kommer sedan välja ut maximalt tre exploatörer som bjuds in att ytterligare specificera sitt förslag i en bedömningsprocess. Efter bedömningsprocessen kommer kommunen välja en exploatör som kommunen avser att teckna ett markanvisningsavtal med.

Urvalskriterier (Del 1)

De urvalskriterier som tillämpas i den aktuella markanvisningen är följande:

Beskrivning av projektet: Typ av bebyggelse och omfattning på projektet samt eventuella målgrupper som projektet vänder sig till. Kommunen eftersträvar att möjligheterna i detaljplanen tillvaratas. En kortare beskrivning ska bifogas anbudet. Om en tänkt hyresgäst planeras ska det redovisas.

Byggherrens förutsättningar: Bedömning av byggherrens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet. Som underlag ska en beskrivning av företaget och dess förmåga bifogas samt minst ett referensobjekt av ett motsvarande projekt från de senaste fem åren.

Arkitektonisk kvalitet, mm: Byggherrar som kan uppvisa arkitektoniska kvaliteter i tidigare projekt premieras. Om en viss del av produktionskostnaden ska avsättas för konstnärlig utsmyckning och/eller gestaltning ska det anges.

Bedömningskriterier (Del 2)

Inlämnade intresseanmälningar kommer att utvärderas av samhällsbyggnad i samråd med plankontoret. Därefter tas beslut om att gå vidare med maximalt tre byggaktörer och startmöte hålls med dessa. De utvalda byggaktörerna får ca 8 veckor på sig att ta fram idéhandlingar med skisser och ritningar. En sammanvägd bedömning av inkomna förslag görs av tjänstemän utifrån följande punkter (ej rangordnade):

- gestaltning
- ekonomi
- genomförbarhet
- tidplan
- miljö/energi
- Innehåll

Därefter tas beslut om vilken byggaktör som kommunen vill teckna ett markanvisningsavtal med.

Markanvisningsavtal/exploateringsavtal

I samband med att markanvisning behandlas av kommunen ska byggaktören underteckna ett markanvisningsavtal som reglerar villkoren för markanvisningen. Markanvisningen är normalt tidsbegränsad upp till ett år men varierar beroende på bedömning av tidsåtgång tills marköverlåtelseavtal kan träffas.

För genomförandet och utbyggnaden av bostäderna med tillhörande anläggningar förutsätts att kommunen träffar marköverlåtelseavtal med byggaktören som fått markanvisning. Detta sker när aktuellt område är byggklart och byggherren har tagit fram underlag och handlingar för bygglov inom fastigheten. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelser, köpeskilling, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, ansvar för utbyggnad och finansiering av olika anläggningar.

Exploateringsavtal (exploatering av allmän platsmark och kommunal kvartersmark) är en förutsättning för markanvisning. Om ett avtal om markförvärv inte kan träffas inom markanvisningstiden är det fritt för kommunen att göra en ny markanvisning.

Anbudets innehåll

Handlingarna ska vara märkta i rubriken med:

Intresseanmälan, markanvisning Johannedal

och ska innehålla ett dokument på ca 2-5 sidor med följande information:

- Företagets namn och organisationsnummer

- Kontaktuppgifter till sökanden (namn, telefon, e-post)
- Kortfattad beskrivning av företaget
- Beskrivning av ambitioner med projektet, företags förutsättningar, referensobjekt samt eventuell beskrivning av arkitektonisk kvalitet (Se ”Urvalskriterier”)

Utdrag ur UC, som inte är äldre än 3 månader.

Eventuella samarbetsparter för genomförandet av exploateringen.

Handlingarna ska skickas till:

Vårgårda kommun
Alfred Dubow
447 80 Vårgårda

Alternativt mailas till: alfred.dubow@vargarda.se

Tidplan

Inkomna anbud i del 1 ska ha inkommit till kommunen senast 2021-02-26. Kommunen avser därefter att omgående välja vilka som ska inbjudas att lämna in fördjupade anbud utifrån ovan angivna bedömningskriterier. Inbjudna anbudsgivare får därefter 8 veckor på sig att lämna in efterfrågat material.

Kontaktpersoner

Frågor ställs till kommunens samhällsbyggnadschef, Alfred Dubow, via mail: alfred.dubow@vargarda.se

Svar på frågor som kompletterar tidigare annonserat underlag kommer annonseras på kommunens hemsida, i anslutning till ursprungsannonsern och intressenter bör därför bevaka hemsidan för uppdaterad information.

Frågor gällande tekniska förutsättning kan ställas direkt till de personer som finns angivna under rubriken ”tekniska förutsättningar”.