

Inbjudan till markanvisning Östra strand

februari 2024

vaggeryd.se/markanvisning



VAGGERYDS
KOMMUN

Inbjudan

Vaggeryds kommun bjuder in till markanvisningstävling i två steg för området Östra Strand i Vaggeryds kommun.

Den här markanvisningen har ett klart och tydligt mål; att hitta innovativa och utmärkande sätt att skapa en tydlig koppling mellan naturen och kvartersmarken. Det är en utmaning, vi vet! Nu vill vi se era tankar, idéer och visioner om att skapa kvarter, ett område där naturen tillåts vara en naturlig del i det moderna boendet.

Det här ska bli något att prata om!

Bo med skogen – hur gör vi detta bäst?

Stadsbyggnadsbranschen är bra på att skapa energieffektiva hus, bygga i olika signum och hitta lösningar för olika tjänster eller mobilitet.

För oss handlar bo med skogen om att ha naturen och årstidsvariationerna inpå husknuten, att värna ett skogslandskap och möjliggöra livsmiljöer som skapar förutsättning för en hållbar livsstil. Naturliga kretslopp och ekosystemtjänster medvetandegörs i gestaltningen av privata, halvprivata och offentliga rum som skapar möjlighet för ökad gemenskap.

Hållbar livsstil

För oss handlar hållbar livsstil om att boende i området ska få ihop sitt vardagsliv på ett hållbart sätt, både ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Några saker som är viktiga i bostadsområdet Östra strand är frågor som mobilitet, delningsekonomi, energihushållning och biologisk mångfald. Nu är vi nyfikna på hur ni ser på möjligheterna till en hållbar livsstil på Östra strand! Ge oss era bästa lösningar och idéer!

Gemenskap

För oss är det viktigt att gemenskapen genomsyrar hela Östra strand. Gemenskapen mellan människa och natur men också gemenskapen mellan de människor som vistas här. Några saker som är viktigt är att kvarten skapas så att det möjliggör möten mellan människor, att alla känner tillhörighet och ansvar för bostadsområdet och att det upplevs som ett inkluderande område. En utmaning, javisst, men vi är säkra på att ni har flera idéer om hur det här kan bli verklighet!



Tävlingsupplägg

Den här markanvisningen är uppdelad i två steg; kval och final.

Du som vill vara med uppmuntras till att skapa ett starkt team och på ett innovativt och lösningsorienterat sätt redovisa för er vision med kvarteret/området. Tävligen är öppen både för er som är nya inom branschen och er som har varit med länge.

Steg 1: Kval

Kvalet är öppet för alla som tror att de kan bidra med en innovativ och bra idé eller lösning för hur vi bäst tar oss an utmaningen ”*bo med skogen*”. Vi vill då få ta del av er starka och tydliga idé om detta och hur ni tänker er bidra till teman som *hållbar livsstil* och *gemenskap*.

I kvalet kommer fokus därför vara hur väl ni visar på en hållbar idé kring livet i Östra strand och hur kvartersmarken och den gröna kilen kan samverka. Utifrån det kommer ert projekt utvärderas i detta steg, inte utifrån en gestaltad form.

Steg 2: Final

Utifrån kvalet väljs 3-5 team ut som sedan är med och deltar i finalen. I finalen ska idén från kvalet omsättas till en mer genomgripande gestaltning för respektive kvarter i Östra Strand där visionerna översätts till en gestaltad, synlig form och där ytterligare teman ska vara utgångspunkt inför utvärderingen:

- Ömsesidighet med naturen
- God arkitektur
- Bostäder
- Gårdar
- Något att prata om



Ömsesidighet
med naturen



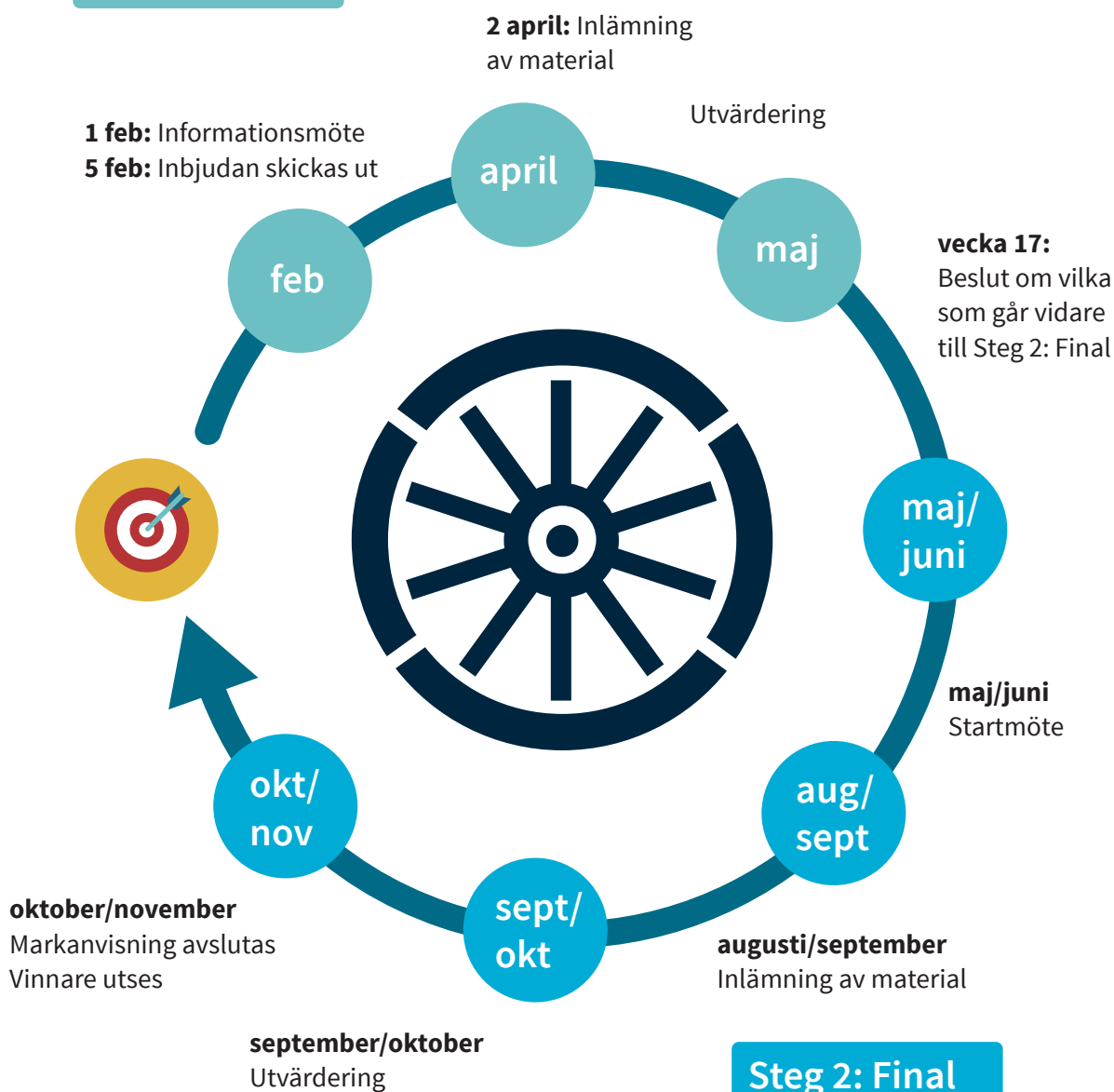
God arkitektur



Tidplan och upplägg

Den här markanvisningen är uppdelad i två steg; kval och final.

Steg 1: Kval



Östra Strand, Vaggeryds nya bostadsområde

Östra Strand – Bo med Skogen

Området är beläget i ett befintligt skogsområde cirka 2,5 kilometer norr om centrum för Vaggeryds tätort utmed väg 846 (Jönköpingsvägen) och omfattar drygt 15,5 hektar, se figur 1. Området avgränsas i söder av skogsmark, i öster av väg 846 (Jönköpingsvägen), i norr av ett mossområde och i väster av strandområdet utmed Hjortsjön.

I dagsläget utgörs Östra strand av ett naturskönt skogsområde som angränsar till Hjortsjön och är av ett stort rekreativvärde för både kort- och långvarig aktivitet samt attraktivt friluftsliv. Vattenlandskapet kring Hjortsjön upplevs som lugnande med sina fria utblickar och kopplar an till formella men obelysta skogsspår främst i nordlig och sydlig riktning. Även inom planområdet finns ett existerande nätverk av informella skogsstigar.

Östra strand består till stor del av tallskog med en undervegetation av bland annat ljung, lingon- och blåbärsris. Närmast Hjortsjön skiftar karaktären något. Den gemensamma nämnaren är att det finns värdefulla grönblåa kopplingar och brynzoner med träd i varierande ålder.

Det är ett strategiskt lokaliserat utvecklingsområde med goda promenad- och cykelförbindelser in till Vaggeryd och kort pendelavstånd till Skillingaryd såväl som till Jönköping. Befintlig gång- och cykelbana, utmed den angränsande Jönköpingsvägen, är en stor tillgång för det tilltänkta bostads- och parkområdet för både boende och besökare.

Figur 1. Planområde Östra strand.



Detaljplan

Detaljplanen för Östra Strand, del av Gärhov 2:1 i Vaggeryds kommun fick laga kraft i november 2023. Förslag till bebyggelse i markanvisningen ska följa gällande detaljplan och tillhörande bilagor såsom t ex gestaltningsprogrammet.

Visionen för Östra strand är ett hållbart och skogsnära boende med variation i byggnads-volymer, prisklasser och boendeformer. De höga tallarna, vattnet, blåbärs- och lingonriset ramar in boendemiljön och skapar platsbildningar och mötesplatser för barn och unga såväl som för äldre. Visionen är att skapa ett dynamiskt, hållbart och blandat bostads-område bland tallar och vatten, vilket görs genom att ta tillvara på det unika skogs- och vattenlandskapet som karaktäriserar Östra Strand. Istället för ett resonemang om att bo i skogen handlar det om att bo *med* skogen. Visionen är hämtad från Östra strand – Vagge-ryd, gestaltningsprogram från arkitekturtävling (Kragh & Berglund, 2018).

Centralt för områdets gestaltning är att uppnå bebyggelse som samexisterar med den befintliga natursköna miljön. Stor vikt ska läggas vid varsamhet och bibehållande av befintlig vegetation, liksom återställning och återplantering.

För att tydliggöra detaljplanens intentioner avseende gestaltning har ett gestaltnings-program framarbetats, se vidare Gestaltningsprogram, Östra strand (Vaggeryds kommun, 2023). Gestaltningsprogrammet är ett komplement till detaljplanens plankarta och be-skrivning, och ska bidra till att Östra strand bibehåller sin identitet och grönbåa karaktär.

Detaljplanen möjliggör för åtta bebyggelsekvarter, fyra i den norra delen och fyra i den södra delen. Mellan de norra och södra kvarteren finns den Gröna kilen som fungerar som områdets gröna vardagsrum och park, som en sammankopplande nod mellan Hjortsjön, kvarteren och trafikangöring i planområdets östra del. Kvarterens placering och utform-ning är inspirerat av ett lövverk, där den Gröna kilen symboliserar grenen, och bebyggel-sekvarteren med lokala gröna mötesplatser i mitten symboliserar bladen.

Inom varje bostadskvarter regleras särskilda bebyggelse typer som flerbostadshus, radhus samt fristående småhus. Kvarteren har även kvartersgemensamma innergårdar som ska fungera som respektive kvarters gemensamma utemiljö men kan även vara för besökare i området. I kvarterens ytterkant finns kvartersgemensam parkeringsyta. Sju av åtta kvarter regleras för bostadsändamål. Ett kvarter avsätts för förskola med tillhörande friyta samt en yta för markanvändning Centrum och Skola, för att skapa möjlighet till allmän service inom området.

Sammanlagt skapar detaljplanen möjlighet till cirka 280 nya hushåll fördelat på cirka 200 lägenheter, 60 radhuslägenheter samt 20 småhus. Förskolan är tänkt att rymma cirka 110 barn fördelat på 6 avdelningar.

Den Gröna kilen är områdets ryggrad och sammanlänkande nod mellan Hjortsjön, strandområdet, kvarteren och kommunikationsstråken. Den är områdets gröna vardagsrum och parkmark som är öppen för alla. Inom den Gröna kilen ska de befintliga kvalitéerna bevaras och förstärkas, såsom ett skogslikt friluftsområde för kort- och långvarig

rekreation och motion. Genom att skapa variation av offentliga och halvprivata platsbildningar tillåter den Gröna kilen att mötas på egna villkor. Avsikten är att den Gröna kilen ska kunna nås och nyttjas av flera olika målgrupper, där den upplevt privata bostadsmiljön samspelar med den offentliga utomhusmiljön.

Förutsättning för inbjudan

Södra delområdet med kvarteren 1 – 4 förutsätts bebyggas först, där kvarteren 1,3,4 är aktuella för denna inbjudan. Därefter är ambitionen att gå vidare med de norra kvarteren. Kvarter 1 måste bebyggas innan kvarter 2 (förskola) med hänsyn till den bullerutredning som finns framtagen för planområdet. För kvarter 3 och 4 finns ingen sådan begränsning avseende byggordning. Innan kvartersbyggnationen påbörjas kommer utbyggnad av VA-ledningar och gatunät starta liksom åtgärder i den Gröna kilen.



Teman

I kvalet kommer ni få redogöra för hur ni tänker arbeta med och förverkliga er idé om att *bo med skogen*. Den tanken ska ni som blir utvalda sedan ta med er och ytterligare redovisa för i finalen. Men i finalen ska ni förutom *hållbar livsstil* och *gemenskap*, också ta hänsyn till ytterligare teman som ligger till grund för bedömningen.

Tema: Ömsesidighet med naturen

Hur kan kvarterets utformning visa på koppling och samexistens till skogen och det gröna och det blåa? Hur synliggörs och används naturliga kretslopp och ekosystemtjänster, bland annat för att möta framtidens klimat? I området är detta den bärande idén för hur bebyggelseområdet ska uppfattas som en del av naturen. I detta gränssnitt möts det privata och det offentliga och funktionen i och utformningen av kvarteren har betydelse för hur upplevelsen av att bo med skogen slutgiltigt blir.

Tema: God arkitektur

De byggnader vi planerar för idag ska hålla en lång tid framöver. Arkitektur skapar bestående värden som har förmåga att berika ett område genom sin gestaltning av både helhet och detaljer. Hur upplevs arkitekturen på håll och när man kommer nära?

Tema: Bostäder

Hur vi lever tillsammans i våra orter och städer är mer eller mindre hela tiden under förändring. Vi förväntar oss förslag med kvalitativa, goda bostäder, men hur få vi dessa att också motsvara framtidens behov? Vilka är framtidens boendemiljöer och boendeformer?

Tema: Gårdar

Gården i ett kvarter är nyckeln till en aktiv vardag för delning och interaktion. Gårdarna är ofta trygga sfärer, där människor i alla åldrar möter varandra. Gårdarna ska vara tillgängliga för alla – ung som gammal men även den som har någon funktionsnedsättning. Vad innehåller och hur gestaltas gården för att på bästa sätt uttrycka och skapa förutsättningar för gemenskap och samklang med naturen?

Tema: Något att prata om

Det här temat har en friare tolkning och vi vill att ni gärna tänker utanför ramarna. Utvärderingen av det här temat kommer att se huruvida förslaget är så pass smart, humanistisk, hållbart eller estetiskt att alla kommer att prata om det. Kanske visar sig detta i användandet av ett material som blir ett signum för ett visst kvarter, en tanke om innovativa boendeformer, ett löfte som upprätthålls och berättas vidare eller en affärsidé som sticker ut i mängden.





Förutsättningar

Arrangör

Markanvisningstävlingen arrangeras av Vaggeryds kommun.

Deltagare

Kvalet är öppet för alla. Finalen är för dem som valts ut ifrån kvalet.

Åtagande

Byggaktören förbinder sig till de åtaganden som är redovisade i inlämnat tävlingsförslag. Förslaget ska avse minst ett kvarter och gälla till dess markanvisningsavtal har tecknats. Utgångspunkten är att tävlingsförslaget ska genomföras i sin helhet. Ersättning för framtagandet av tävlingsförslag utgår inte.

Markpris

Markpriset för kvarteren bedöms ligga från 1450 kr/m² BTA (ovan mark). Priserna kan komma att justeras inför slutgiltigt avtal, dock maximalt med 10% per år fram till dess att avtal tecknas. Priset kan komma att vara ett urvalskriterium, vilket i så fall kommer framgå i bedömningskriterierna inför finalen.

Vaggeryds kommun säljer marken som en fastighet per kvarter. I markpriset ingår kostnader för byggnation av allmän platsmark i form av gator, parker och infrastruktur. Anslutningsavgifter för bland annat VA och el ingår inte. Inlämnade planer, skisser och sektioner innebär inte någon garanti för byggrätt, den slutliga omfattningen av byggrätten beror på den fortsatta processen, till exempel bygglov.

Marktilldelning och avtal

Avsikten är att sälja marken till vinnande aktörer. Beslut om vinnare tas av en bedömningsgrupp bestående av tjänstemän inom Vaggeryds kommun efter genomförd markanvisning. Vaggeryds kommuns kommunstyrelse beslutar därefter om marktilldelning till de aktörer som vunnit markanvisningen för respektive kvarter. Det sker genom att ett markanvisningsavtal tecknas mellan Vaggeryds kommun och vinnande aktör per kvarter. Där kommer de idéer och visioner som varit avgörande för val av vinnare avtalas in. Med detta vill vi understryka genomförbarheten av de förslag som deltar.

Markanvisningen är tidsbegränsad. Vaggeryds kommun kommer inte att förnya markanvisning till en byggaktör som inte följer sina åtaganden enligt det vinnande förslaget eller som på annat sätt inte följer överenskommelser. Markanvisningsavtalet får inte överlåtas utan Vaggeryds kommuns skriftliga medgivande. Möjlig byggstart inom området är första halvåret 2026.

Marköverlåtelsen sker efter beviljat bygglov för att säkerställa att de åtaganden som aktören föreslagit genomförs. Ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan Vaggeryds kommun och parterna som bland annat reglerar köpeskilling, anläggningsavgifter, ansvarsfördelning samt påbörjad byggnation.

Ägande- och nyttjanderätt av inlämnat material

Vaggeryds kommun har rätt att använda och nyttja de visioner och idéer som beskrivs i inlämnade handlingar i PR-syfte. Förslagsställarna får fritt publicera och nyttja eget material, dock först efter avgjord tävling.

Kontakt & Frågor

Aktörer som deltar i tävlingen får inte ta kontakt och diskutera någon del av markanvisningen med anställda på Vaggeryds kommun eller medlemmar i bedömningsgruppen under pågående tävling

Frågor kan ställas till:
markanvisning@vaggeryd.se

På www.vaggeryd.se/markanvisning kommer frågor och svar att anonymt publiceras löpande. Senaste tidpunkt att skicka in frågor är en vecka innan inlämning.

Handlingar att förhålla sig till

Vaggeryds kommun har program, riktlinjer samt kommunala policys och dokument som ska följas vid byggnation. Det är inte krav på redovisning av dem i markanvisningen, men dessa behöver tas hänsyn till under kvalet och finalen för att kunna efterföljas längre fram.

Detaljplanens plankarta, planbeskrivning och gestaltningsprogram finns därtill tillgängligt.

Samtliga handlingar och kartunderlag finns att ladda ner på:
www.vaggeryd.se/markanvisning



Inlämning

Generellt om inlämning

Samtliga inlämnade handlingar ska lämnas in på utsatt tid och stämma överens med den specifikation som finns här nedan under respektive steg i tävlingen.

Tävlingspråk

Tävlingspråket är svenska.

Kval

Följande ska lämnas in

- 1. Företagets namn och organisationsnummer**, vid samverkan anges alla delägares uppgifter
- 2. Kontaktuppgifter till aktören**, omfattande namn, telefonnummer och e-post.
- 3. Kort beskrivning** av företaget som söker markanvisning
- 4. Beskrivning av ambitioner** avseende byggnationen och hur man har beaktat våra angivna teman *bo med skogen*, *hållbar livsstil* och *gemenskap*.

Notera att inga skisser ska lämnas in i detta skede.

Hur materialet ska lämnas in:

Handlingar med bilagor ska vara i A4 PDF-format och lämnas in som en fil. Samtliga inlämnade handlingar ska vara märkta med "KVAL Östra Strand + namn på team". Ämnesraden i mailet ska vara detsamma.

Material till kvalet ska vara inskickat senast den 2 april 2024 kl. 12.00, till: markanvisning@vaggeryd.se

Inlämnat material blir offentlig handling.

Final

Följande ska lämnas in:

1. 4 st A1-planscher som innehåller följande information:

- Text, ritningar och illustrationer som beskriver ert förslags idé om bo med skogen. Den idé som ni presenterat i kvalet ska ni här fördjupa och beskriva vidare. Ni ska också visa hur förslaget svarar upp till tävlingens teman med tonvikt på ”bo med skogen”.
- Markplan i skala 1:400 som redovisar hur bebyggelsen samverkar med omkringliggande natur.
- Minst en vy från gata och en vy från gården som visar byggnadernas och gårdens gestaltning.
- Typplan med planlösningar som visar era idéer
- Sektioner, minst en längd- och en tvärsnitt genom kvarteret som visar hur byggnaderna förhåller sig till gård och gata.
- Fasadutformning/fasadsnitt/fasadskisser.

2. Ifyllt Final-formulär (kommer kunna laddas ner på www.vaggeryd.se/markanvisning inför finalens start) med bland annat följande information:

- Mängd BTA uppdelat på funktioner, antal lägenheter, lägenhetsstorlekar.

Hur materialet ska lämnas in:

A1-planscherorna ska lämnas in både digitalt samt fysiskt tryckt på 5 mm kapaskiva.

Final-formuläret skickas enbart in digitalt.

Posta

Den fysiska versionen av A1-planscherorna postas helt anonymt till Vaggeryds kommun, Box 43, 568 21 Skillingaryd. Paketet ska endast märkas med ”Markanvisning Östra Strand”. Hela försändelsen ska vara helt rensad på spårbar information om teamet. Planscherorna ska vara levererade hos mottagaren senast 7 dagar efter finalens inlämningsdatum.

Maila

Den digitala versionen av allt material mailas till markanvisning@vaggeryd.se.

A1-planscherorna skickas som högupplösta PDF:er. All text på A1-planscherorna ska vara läsbar i halvskala. Alla filer döps till ”FINAL Östra Strand + motto + namn på team”.

Själva innehållet ska dock vara helt rensat på spårbar information om teamet. Ämnesraden i mailet ska också vara: ”FINAL Östra Strand + motto + namn på team”.

Inlämnat material blir offentlig handling.

På www.vaggeryd.se/markanvisning uppdaterar vi med inlämningsdatum för finalen.



Utvärdering kval

I kvalet kommer de inkomna förslagen att bedömas och utvärderas utifrån idéer om *bo med skogen*, *hållbar livsstil* och *gemenskap*.

Bedömningsgrupp

Förslagen kommer att utvärderas av en bedömningsgrupp bestående av tjänstepersoner från Vaggeryds kommun med bred och blandad expertis inom arkitektur, miljö- och hållbarhet, samhällsplanering och exploatering.

Utvärdering

Utvärdering kommer endast göras av kompletta förslag där alla efterfrågade uppgifter är inlämnade. Utvärderingen kommer att göras utifrån tre olika delar; *bo med skogen*, *hållbar livsstil* och *gemenskap*. De tre delarna kommer vägas samman till en helhetsbedömning av förslaget.

Vid utvärdering kommer bedömning göras utifrån bolagets/byggaktörens förmåga att utveckla området utifrån ekonomisk stabilitet, kompetens och erfarenhet. Byggaktören ska även redovisa på vilket sätt denne arbetar med miljö och kvalitet i sin verksamhet. Byggaktören ska ange med vilka samarbetspartner denne kommer att arbeta med i detta projekt.

Grundläggande kriterier

I det första steget kontrolleras att ert förslag uppfyller grundläggande kriterier: komplett inlämning inom utsatt tid och att bolaget bedöms vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga.

Team och referensprojekt

Det föreslagna teamet och bifogade referensprojekt utvärderas utifrån hur ni har beaktat och tänker er hantera utformningen utifrån *bo med skogen*, *hållbar livsstil* och *gemenskap*.

Utvärdering final

I finalen tas hänsyn till förslagets första idéer om *bo med skogen*, *hållbar livsstil* och *gemenskap* men utvärderingen kommer också utgå från tidigare beskrivna teman utan inbördes ordning:

- Ömsesidighet med naturen
- Bostäder
- Gårdar
- God arkitektur
- Något att prata om

Bedömningsgrupp

Förslagen kommer att utvärderas av en bedömningsgrupp bestående av tjänstepersoner från Vaggeryds kommun med bred och blandad expertis inom arkitektur, miljö- och hållbarhet, samhällsplanering och exploatering.

Övrigt

Om inget anbud eller förslag bedöms hålla tillräcklig kvalitet förbehåller sig Vaggeryds kommun rätten att förkasta samtliga inkomna tävlingsförslag för kvarteret/området och genomföra markanvisningen på annat sätt.

Fakta om Vaggeryds kommun

Vaggeryd ligger i nordvästra delen av Småland och har 14 854 invånare. Kommunen har en levande landsbygd med en del mindre tätorter och två större centralorter; Vaggeryd och Skillingaryd.

Folkmängd (2022-12-31): 14 854

Landareal: cirka 830 kvadratkilometer

Centralorter: Vaggeryd cirka 5 900 och Skillingaryd cirka 4 300 invånare.

Tätorter: Hok, Klevshult, bland övriga orter kan nämnas Byarum, Svenarum och Bondstorp

Vaggeryds kommuns vision och värdegrund

VISION

Här ger vi plats för att göra skillnad

En plats för möjligheter formad med tanke och omtanke. Där lusten är vår drivkraft och där glädjen smittar.

En plats med stark tradition för gränslöst skapande. Där gemensam vilja och kunskap får livet att lyfta och idéer att bli verklighet.

En plats i rörelse som bygger på mångfald och hållbarhet. Där allt är nära och alla har betydelse.

VÄRDEGRUND

Vår värdegrund hämtas från visionen och beskriver vårt förhållningssätt i arbetet och gentemot människor vi möter:

- Tanke och omtanke
- Idéer blir verklighet
- Alla har betydelse



**VAGGERYDS
KOMMUN**



**PLATS
FÖR ATT GÖRA
SKILLNAD**
VAGGERYDS KOMMUN