

Inbjudan till markanvisningstävling - Kvarteret Fibulan



Innehållsförteckning

Markanvisningstävling inom kvarteret Fibulan.....	3
Stafsinge – där stad möter landsbygd.....	4
Markanvisning om flerbostadshus inom kvarteret Fibulan	5
- Markanvisning	
- Genomförande av markanvisningstävling	
Enkelt och nära i Falkenberg.....	7
Mitt i Halland	8
Falkenberg växer	9

Markanvisningstävling inom kvarteret Fibulan

Falkenbergs kommun avser att sälja en fastighet i Stafsinge i syfte att bygga hyresbostäder. Markanvisningen genomförs genom ett jämförelseförfarande där ni ges möjlighet att lämna projektidéer, ritningar och beskrivningar. Läs mer på kommande sidor.

Den aktuella fastigheten, Fibulan 1, är markerad med röd streckning i översigtsbilden nedan.

Fibulan är en dräktnål i brons som användes under brons- och järnåldern. I området har det gjorts flera fynd från den här tiden som också har inspirerat namnsättningen av kvarter och gator i området.



Stafsinge – där stad möter landsbygd

I Stafsinge ska ett nytt bostadsområde växa fram endast två kilometer från Falkenbergs centrum. Det nya bostadsområdet ska bestå av villor, radhus och flerbostadshus i en lantlig miljö nära naturen och centrum.

Det nya bostadsområdet byggs i ett tidigare jordbrukslandskap med betesmarker, åkrar och gärdesgårdar. Dessa lantliga miljöer bevaras och utvecklas i området. Här finns hagar med betande får, fruktlundar och skog där vitsippor och liljekonvalj blommar om våren. Mellan de gamla åkerholmarna löper ett promenadstråk som kopplar samman ett flertal platser för lek och aktivitet. Här finns gott om mötesplatser och möjlighet för social samvaro. I området finns en av Falkenbergs största lekplatser som är byggd med stor omsorg om den befintliga miljön.

Bostäderna i området är av varierad upplåtelseform vilket ger förutsättningar för människor i olika åldrar och med olika bakgrund att bo och leva i Falkenbergs nya stadsdel. I Stafsinge möter staden landsbygd och området ska knyta ihop den omgivande naturen med intilliggande stadsdelar för att bli en attraktiv stadsdel för både boende och besökare. På sikt avses fler områden mellan det aktuella området och Falkenbergs centrala delar planläggas för bland annat mer bostadsbebyggelse. För mer information se delöversiktsplan för centralorten.



Vy över området från norr till söder. Markanvisningens läge markerat med vit pil.

Markanvisning om flerbostadshus inom kvarteret Fibulan

Falkenbergs kommun avser att sälja fastigheten Fibulan 1 i Stafsinge i syfte att bygga hyresbostäder. Markanvisningstävlingen genomförs genom ett jämförelseförfarande där ni ges möjlighet att lämna projektidéer, ritningar och beskrivningar.

Markanvisning

Markanvisningsområdet som omfattar ca 8 100 kvadratmeter ligger norr om Falkenbergs centrum och är en del av ett större utbyggnadsområde med blandad bebyggelse. Det anvisade markområdet avser fastigheten Fibulan 1. Falkenbergs kommun eftersträvar att nya bostadsområden ska ha blandade upplåtelseformer. I det aktuella området i Stafsinge finns tomter för småhus, rad- eller kedjehus och flerbostadshus. Upplåtelseformen i kvarteret Fibulan ska vara hyresrätter.

Vi ser framför oss ett kvarter som knyter an till naturen och den lantliga miljön. Bostäder i tre våningar med blandade lägenhetsstorlekar. En fin gårdsmiljö med god tillgänglighet. Byggnationen ska samspela med omgivningen på ett bra sätt.

Detaljplanen för Stafsinge 3:6 m fl vann laga kraft 2016-03-09 och utgår från de strukturer som finns i landskapet och den tydliga struktur som halländska tegar utgör. Befintlig grönstruktur sparas så långt det är möjligt och stengärdesgårdar bibehålls som naturliga fastighetsgränser eller områdesavgränsningar. Kvarteret Fibulan ligger inkilat mellan två naturområden placerat utmed det centrala huvudstråket i området.

Köpeskillingen är 5 790 000 kr

Detaljplanens angivelser

Föreslagen byggnation ska följa antagen detaljplan. Detaljplanen medger byggnation av bostäder i tre våningar, med en högsta byggnadshöjd på 12,5 meter. Utöver föreskriven byggnadshöjd och våningsantal får kupor/frontespis uppföras till 1/3 av taklängden. Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean. Uteplats måste anläggas på tyst sida, alternativt måste en uteplats uppföras bullerskyddad. Källare får inte anordnas inom planområdet med hänsyn till dagvattenhanteringen. För att skapa ett sammanhållet bebyggelseområde och

skapa ett anpassat möte med landskapet ska tak vara matta samt röda eller svarta.

I detaljplanen är området redovisat som fornlämningsområde. En arkeologisk slutundersökning är genomförd. Fornlämningar utgör därmed inget hinder för byggnation inom kvarteret Fibulan.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser för bil och cykel ska lösas inom den egna fastigheten enligt kommunens parkeringsnorm. Laddningsstolpar för elbilar bör finnas.

Vatten/avlopp och värme

Kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar är utbyggda i området. Ny bostadsbebyggelse ska anslutas till det kommunala va-nätet och dagvatten ska ledas till det kommunala dagvattennätet. Ny bostadsbebyggelse ska även anslutas till fjärrvärmenätet.

Genomförande av markanvisningstävling

Markanvisningstävlingen genomförs genom ett jämförelseförfarande där ni ges möjlighet att lämna projektidéer, ritningar och beskrivningar. Tävlingsbidraget utvärderas efter föreslagen byggnation. Vinnande exploatör får möjlighet att teckna markanvisningsavtal med Falkenbergs kommun för fastigheten Fibulan 1.

Kvalificeringskrav

För att delta i markanvisningen måste vissa kriterier vara uppfyllda. Kommunen kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker kriterierna. Förslag som inte uppfyller kriterierna kommer att förkastas.

- Exploatören ska visa att man ensamt eller genom moderbolag har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.

- Bolagets ledande befattningshavare får inte ha gjort sig skyldig till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Exploatören ska lämna in ett till tre väl genomförda referensobjekt som är jämförbara med aktuell markanvisning.
- Bostäderna ska upplåtas som hyresrätter.

Tävlingsbidrag – innehåll och inlämning

Tävlingsbidrag ska lämnas in skriftligt och i digital form på ett usb-minne och innehålla följande:

- Presentation av företaget.
Namn, organisationsnummer, kontaktperson samt undertecknande personers fullmakt att företräda bolaget vid markanvisningen och avtalstecknande med kommunen.
- Redovisning av kommande fastighetsägare/förvaltare av hyresrätterna
- Aktuellt registreringsbevis för företaget.
- Redovisning av exploatörens förutsättningar och ekonomi för att kunna genomföra projektet.
- Redovisning av ett till tre jämförbara referensobjekt.
- Skriftlig presentation av förslaget.
- Situationsplan, sektioner- och fasadritningar samt perspektiv. Materialval och kulörer samt parkeringslösning för bil och cykel ska framgå ur ritningsmaterialet. Materialet lämnas in som pdf. Max 3 dokument i formatet A1.
- Planlösning, bedömt antal lägenheter samt storlekar på lägenheterna.
- Beräknad hyresnivå för de olika lägenheternas storlekar.
- Tävlingsbidraget ska vara på svenska

Tävlingsbidraget ska märkas ”**Markanvisning Kv Fibulan**” och lämnas eller skickas i slutet kuvert till:

Falkenbergs kommun
Samhällsbyggnadsavdelningen
311 80 Falkenberg

Tävlingsbidraget ska ha inkommit till Falkenbergs kommun senast den **2019-04-15, kl 16.00.**

Utvärdering och beslut om vinnande bidrag

För de exploatörer som uppfyllt kvalificeringskraven kommer det inlämnade förslaget att utvärderas. Utvärderingsgruppen består av tjänstemän från Falkenbergs kommuns samhällsbyggnadsavdelning. Marken tilldelas den exploatör vars förslag innebär den bästa helhetslösningen och som följer detaljplanen.

Utvärderingsgruppen kommer att bedöma följande kriterier (utan inbördes ordning)

- Arkitektonisk utformning och gestaltning (exteriört samt vad gäller lägenheters kvalitet)
- Samspel med omgivningen
- Utnyttjandegrad, antal lägenheter m.m.
- Genomförbarhet
- Beräknad hyresnivå
- Miljömässig hållbarhet

Utvärderingsgruppen kommer att presentera ett förslag till vinnande bidrag för kommunstyrelsens arbetsutskott som fattar beslut om vinnande bidrag. Falkenbergs kommun kommer därefter att kontakta vinnande exploatör med ett erbjudande om att teckna markanvisningsavtal med villkor för försäljning och genomförande.

Markanvisningen faller inte inom ramen för Lag om offentlig upphandling (LOU 2016:1145). Falkenbergs kommun förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och har även rätt att förkasta samtliga förslag utan ersättningskyldighet till någon av förslagsgivarna. Ingen ersättning utgår för inlämnade tävlingsförslag.

Förfrågningsunderlag

Förfrågningsunderlaget utgörs av den här projektbeskrivningen samt nedan listade bilagor. Underlaget finns att hämta på **vaxer.falkenberg.se**

- Detaljplanekarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Gestaltning av offentliga grönområden
- Grundkarta i pdf samt dwg-format
- Förslag på markanvisningsavtal
- Parkeringsnormer för Falkenbergs kommun
- Riktlinjer för markanvisningsavtal samt exploateringsavtal inom Falkenbergs kommun
- Delöversiktsplan för centralorten

Tidplan

Start markanvisningstävling, 22 januari 2019.

Sista inlämningsdag, 15 april 2019.

Beslut om vinnande bidrag, maj-juni 2019.

Kontakt och frågor

Om du har frågor om markanvisningen skickar du dem till mexenheten@falkenberg.se.

All e-post ska märkas med rubriken ”**Markanvisning Kv Fibulan**” i ämnesraden. Frågor och svar kommer att publiceras på vaxer.falkenberg.se.

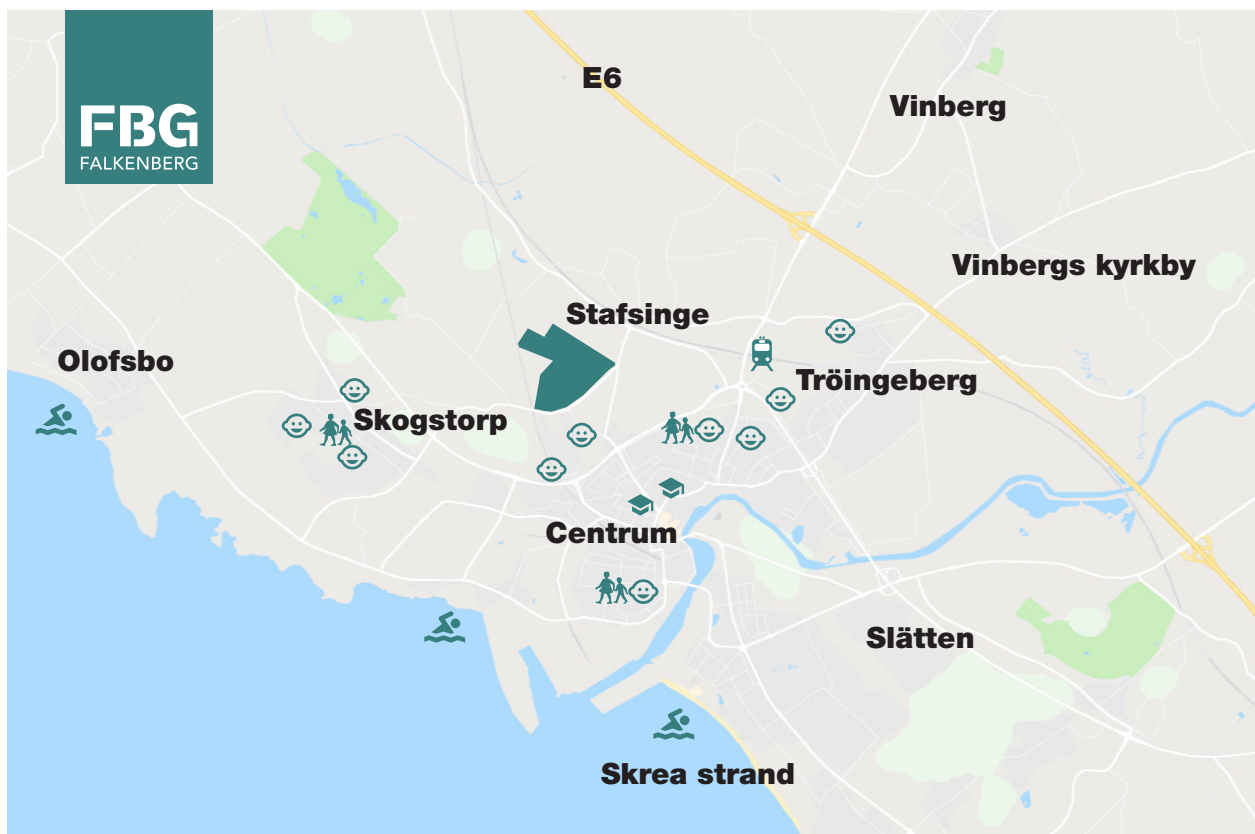
Enkelt och nära i Falkenberg

I Falkenberg är det enkelt, bekvämt och nära till det mesta.

Inom 500 meter från bostadsområdet finns det till exempel två förskolor medan grundskola och gymnasium endast är 10 minuter bort med cykel. Till centrum är det två kilometer och till närmaste livsmedelsaffär endast 600 meter. Det är även enkelt att ta sig både till tågstationen och motorvägen härifrån.



Stafsinge kyrka, precis nordöst om tomtområdet.



 **Aktuellt område i Stafsinge**

 **Förskolor**

 **Grundskolor**

 **Gymnasieskolor**

 **Badplatser**

 **Järnvägsstation**

Mitt i Halland

Falkenberg ligger mitt i Halland med närhet till både Göteborg, Malmö och kontinenten. Det är lätt att pendla både med bil och tåg oavsett om du ska norrut eller söderut.

Falkenberg – Göteborg 10 mil

Falkenberg – Malmö, 17,5 mil

Falkenberg – Köpenhamn 22 mil



Falkenberg växer

Vi blir fler som vill bo i Falkenberg. Med det kommer nya möjligheter. Vår kommun står inför en spännande utveckling och här finns goda förutsättningar för både företag och människor att trivas.



När fler vill bo i Falkenberg innebär det att vi behöver bygga och planera för bland annat fler bostäder, utökad kommunal service samt fler områden där företag kan etablera sig. Runtom i kommunen pågår det och planeras för flera bygg- och utvecklingsprojekt.

För att ge en överblick av Falkenbergs kommuns fysiska omvandling och utveckling har vi skapat webbsidan vaxer.falkenberg.se. Där kan du följa både privata och kommunala byggprojekt och få koll på Falkenbergs kommuns fysiska samhällsplanering.