

Inkomna frågor för markanvisningstävling av flerbostadshus samt Hälsans hus i Högsätra

1. Generella frågor som rör båda markanvisningarna

Kommer ni att förlänga tiden för deadline nummer ett på grund av Coronaviruset?

Vi har inte fattat något sådant beslut ännu, men det är möjligt. Vi bevakar situationen och tar ett beslut inom kort och kommer i sådant fall uppdatera hemsidan om det. **UPPDATERING – Schemat har reviderats, se ny tidplan i respektive inbjudan.**

Kan inlämning skickas digitalt?

I skrivande stund (23e mars 2020) är svaret nej. I och med situationen med coronaviruset kan detta dock komma att ändras. Vi uppdaterar då hemsidan

I vilket skede sker tillträde och betalning?

Det kommer närmare preciseras i överenskommets markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal / tomträttsupplåtelseavtal. Utgångspunkten är dock att tillträde sker efter det att planen har vunnit laga kraft och erforderlig fastighetsbildning har skett.

Hur relaterar denna Etapp till resten av planprogramsområdet?

I planprogrammet beskrivs tre etapper. Dessa etapper går nu enligt olika tidsplaner som ej behöver relatera till varandra. För idrottsområdet planeras ett samråd för detaljplanen under 2020.

Är befintlig BRF med i dialogen

Ja, BRF:en Kantarellen 11 (Gula Husen) är med i dialogen.

Är priset i urval 1 bindande eller går det att korrigera anbudet till slutvärderingen?

I dialogprocessen i markanvisningen (se inbjudan för mer information) finns möjligheter till att diskutera kostnadsdrivande parametrar. Vid behov kan därmed anbudet justeras till slututvärderingen, men då ska det finnas en tydlig grund till detta.

Vilka friheter finns i vidareutveckling av strukturen?

Vilka möjligheter finns att föreslå utvecklat innehåll?

Gatustrukturen är att anses som låst, eventuellt kan mindre justeringar göras. Byggnaders placering inom kvartersmarken (se bilaga – strukturplan med kvartersgränser) kan dock justeras fritt, så länge som kvalitetsprogrammet och maximalt angivna våningshöjder mm efterlevs. Staden är öppen för förslag men kravställning av bebyggelsen gestaltning beskriven i kvalitetsprogrammet ska efterlevas.

Kommer man direkt kunna ta del av utvärderingen av del 1?

Inkomna förslag kommer vara sekretessbelagda till dess att en vinnare har utsetts av kommunstyrelsen.

Kommer tilldelningsområdet vara fri från byggnader och marken sanerad vid tillträdestidpunkten eller är detta en kostnad som måste beräknas och beaktas i anbudet?

Staden avser att i samband med rivning av Högsätrahuset även sanera de kända föroreningar som ligger i direkt anslutning till Högsätrahuset. I övrigt och för övriga kvarter överlåtes marken i befintligt skick.

Gällande presentation projektidé, är det max 2 st A4 eller 1 st A3 som gäller? Är det sedan fritt hur många sidor man väljer att lämna in avseende de tre fasadskisserna, situationsplan, fullmakt, regbevis och övrigt efterfrågat material?

Nej, det är max 2 st A4 eller 2 st A3. Där det ej står specificerat antal sidor i inbjudan så är det fritt.

Kommer förslag som exempelvis föreslår andra tekniska lösningar än det som står i Tekniskt-PM att diskvalificeras?

Nej, förslagen kommer ej att diskvalificeras men däremot så kan bedömningen av förslaget att komma att påverkas.

2. Frågor som rör markanvisning för flerbostadshusen

Finns det önskemål om några lokaler eller mötesplatser i bostadskvarteren ut mot gatan?

Ja, där det är lämpligt. Det är angivet i kvalitetsprogrammet att det exempelvis skulle vara lämpligt i kvarter A mot Lerbovägen och vid en nya entré-trappen till området.

Vad är sagt gällande lokalerna i gatuplanet? Kommer det finnas krav på exempelvis småskalighet även här?

Gällande Hälsans hus så finns det beskrivet i kvalitetsprogrammet. Det är viktigt att gestaltningen är småskalig. Invändigt finns ej samma krav. Gällande eventuella lokaler i bostadskvarter så ska dessa smälta väl in i byggnadernas gestaltning.

Hur tänker ni er att flerbostadshusen skall relatera till kommande anvisning för småhus? I skisserna ser de väldigt integrerade ut?

Den framtagna situationsplanen kan komma att justeras i och med vinnande förslag i denna markanvisningstävling för flerbostadshusen. Radhusen får anpassa sig därefter. I situationsplanen i kvalitetsprogrammet så är flerbostadshusen och radhusen integrerade men det är också möjligt med en passage emellan. När det är dags för markanvisning för radhusen kommer detta att preciseras i inbjudan med bilagor. Radhusen planeras att anvisas mellan samråd och granskning av detaljplanen och ska ingå i samma detaljplan som flerbostadshusen.

Måste upplåtelseform vara BRF? Eller går det bra med hyresrätt?

För bostäderna önskas upplåtelseform bostadsrätt alternativt äganderätt.

Avser ni att teckna samtliga kvarter med en enda part eller ska man som exploatör sikta in sig på det kvarter som man helst vill arbeta med?

Vi avser att teckna avtal med en aktör för samtliga flerbostadshus, en aktör för Hälsans hus och en aktör för radhusen (i ett senare skede).

3. Frågor som rör markanvisning för Hälsans hus

Finns det möjligheter att öka antalet BTA för vårdfastigheten?

Kraven är att byggnaden ska hålla sig inom angiven kvartersmark, vara max 5 våningar hög och leva upp till kvalitetsprogrammet. Så länge detta uppfylls kan angiven BTA i inbjudan justeras efter inkommande förslag.

Hälsans hus har idag hyresgäster på ca 3000-3200 kvm. Vad är kommunens tanke att övriga ytor ska innehålla?

Staden vill gärna få in så mycket vårdrelaterade verksamheter som möjligt. Det är ej aktuellt med någon typ av boende i denna byggnad. Det är annars upp till intresserade exploatörer att föreslå verksamheter med mera.

Det står i bif dokument att Hälsans hus ska inrymma ett gruppboende samt vårdrelaterade verksamheter. På informationsmötet framkom att vårdboende inte var aktuellt. Är det inte planerat för någon typ av vård- och omsorgsboende/särskilt boende för äldre i detta hus? Vilken typ av gruppboende menas och hur många ska platser ska det vara? Ingår gruppboendet i lokalsammanställning (bilaga 11)?

Gruppboendet ska inrymmas i något av flerbostadshusen och står beskriven i inbjuden för dessa. I Hälsans hus vill vi ej ha gruppboende pga. institutionskänsla. I Hälsans hus planerar vi ej för någon typ av bostäder och gruppboendet ingår således ej i lokalsammanställningen.

Med gruppboende menar vi bostad som går under LSS, bestående av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen och en fast personalgrupp som ska täcka de boendes hela stödbehov. Gruppboendet ska inrymma 6 boenden.

Hur stora ytor behöver befintliga verksamheter i Högsätrahuset, dvs hur många BTA av de 5000-5500 återstår att utveckla när dessa verksamheter har flyttats över till "Hälsans hus"? Tänker närmast på om det inryms ett vård- och omsorgsboende och om det isåfall skulle vara intressant för kommunen. Är medveten om att det finns ett vårdboende i området redan men vill ändå ställa frågan.

I Hälsans hus planerar vi ej för några typer av bostäder. Däremot vill vi att det ska inrymmas ett gruppboende för 6 boende i något av bostadskvarteren. Förutsatt att alla verksamheter väljer att flytta med så kommer det återstå upp till ca 2 300 kvm BTA efter att verksamheter från Högsätrahuset har flyttats över i Hälsans hus.

Är det beteckningen K i detaljplanen som det är tänkt att Hälsans hus ska ha?

Beteckningen är ej bestämt utan kommer att anpassas utifrån de verksamheter som bedrivs i Hälsans hus. Men förmodligen kommer Hälsans hus få beteckningen K (kontor), alternativt D (vård) eller en kombination av detta. B (bostäder) är dock ej aktuellt.

Tomträttsnivå för vårdboende?

I Hälsans hus planeras ej vårdboende. Tomträttsavgälden är en av parametrarna som staden utvärderar efter, den är alltså ej fastställt av staden på förhand (läs mer in inbjudan).

Bedriver de existerande hyresgästerna i Högsätrahuset momsad verksamhet i någon grad? Skall vi utgå ifrån att hyrorna skall vara omomsade?

Ingen av de existerande hyresgäster i Högsätrahuset som ska erbjudas hyreskontrakt i Hälsans hus betalar i dagsläget moms på aviserad hyra. Vi kan ej garantera att detta kommer vara fallet framgent.

Två frågor gällande parkering / garage från olika frågeställare

Undrar om parkeringslösningen och antalet parkeringsplatser som beskrivs i Tekniskt PM är låst – att det ska vara garage på tomtmark under varje fastighet, i 2 plan under Hälsans Hus? Kan det vara möjligt med en samverkanslösning, ex gemensam samlad parkering? Eller har det diskuterats andra lösningar - så som ex samnyttjade mellan boende och verksamheter?

Antalet parkeringsplatser är låst (mindre justeringar kan accepteras). Ambitionen är att parkering ska ske enligt vad som är beskrivet i tekniskt-PM. Ser man en annan lösning så är staden öppna för förslag. Staden kan ej erbjuda parkeringsplatser på annan fastighet, parkeringsköp eller liknande.

Får man föreslå andra lösningar för parkering för Hälsans Hus eller blir förslaget diskvalificerat då?

Staden är öppna för bra förslag. Vår ambition och önskemål är att garage och parkering ska lösas enligt förslag i Tekniskt-PM. Staden har dock noterat att det finns viss problematik med den föreslagna parkeringslösningen och är därmed öppen för andra förslag inom vissa ramar. Staden kommer inte kunna erbjuda parkering på annan kommunalägd fastighet, parkeringsköp eller liknande. Staden önskar inte heller att antalet markparkeringar utökas eller att antalet parkeringsmöjligheter försämras. Vid byggnation av garage måste planerad infrastruktur och ledningsdragning i bland annat "Mittvägen" tas hänsyn till.

Bedömningen och poängsättningen av ett förslag kan komma att påverkas av om förslaget följer förutsättningarna i inbjudan eller ej, men förslaget kommer inte att diskvalificeras.