

Tävlingsprogram 1.2

Markanvisningstävling

del av kv Uranus och Vulcanus
Lidköping

Innehållsförteckning

| | |
|--|-------|
| Grattis! Ni har gått vidare | 4 |
| Tävlingsområdet och förutsättningar | 5-7 |
| Redovisning och inlämningskrav | 8-9 |
| Bedömningskriterier | 10 |
| Bedömningsprocess | 11 |
| Markanvisningsprocess och kostnader | 12-13 |
| Projektplan | 14 |
| Frågor och ändringar | 16 |
| Publicering, upphavs- och nyttjanderätt | 18 |
| Digitala bilagor och underlagsmaterial | 19 |

För frågor kontakta Johan Gustafsson, mark- och exploateringsingenjör, johan.gustafsson@lidkoping.se.

Gymnasie- och
högskolaskola

Nya Stadens torg

Affärshuset Pollux

Affärshuset
Särnmarkshuset

Parkeringsplats

Norra Torngatan




Mälaregatan

Esplanaden

Fd vattentornet

Stadsträdgården

Tävlingsområdet i staden.

-  Tävlingsområdet
-  Gränsdragning för riksintresse för kulturmiljövården
-  Publika entréer (till butiker, kultur, verksamheter)

Grattis! Ni har gått vidare

Ni har prekvalificerat er till Lidköpings kommuns markanvisningstävling för del av Uranus och Vulcanus.

Syftet med markanvisningstävlingen är att er projektidé ska utvecklas, förfinas och omvandlas till ett genomförbart stadsutvecklingsförslag där de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna används på ett respektfullt sätt.

Det vinnande förslaget kommer att ligga till grund för kommande detaljplan där byggherren med projektteam erbjuds att delta i detaljplaneprocessen och teckna ett markanvisningsavtal med kommunen.

De prekvalificerade förslagen med byggherrarna och projektteam är:

- Förslag kvarteret Småtta, Fastigheter i Lunneberg AB, Wingårdhs arkitekter och Acanthus AB
- Förslag Livet på Krukmakaregatan, Projektlaget i Lidköping AB, LINK Arkitektur, Mareld Landskapsarkitekter och Antiquum
- Förslag Röda husen, Rydlers Bygg AB och Okidoki AB

Markanvisningstävlingen är enbart öppen för dessa byggherrar med projektteam.

Kv Pollux, affärshus med Hemköp, Åhlens och Lekextra

Bostäder

Systembolaget

Bostäder

Bostäder

Mäklare

Mälaregatan

Norra Torngatan

Mäklare

Esplanaden

Missionskyrkan

Planområde och tävlingsområdet.

- Förslag till planområde för kommande detaljplan
- Tävlingsområdet
- ▨ De röda husen som ska bevaras
- Gamla stadsgränsen
- ⋯ Omvandlingskvarter, utpekade i Stadsutvecklingsplanen

Tävlingsområdet och förutsättningar

Tävlingsområdet är placerat i södra delen av Lidköpings stadskärna och utgör del av kvarteren Uranus och Vulcanus. Tävlingsområdet är det område som kommunen i det här skedet bedömer kommer detaljplaneläggas som kvartersmark och säljas till en byggherre. Kvartersmarken inom tävlingsområdet ska vara bostäder. Centrumfunktioner får finnas.

Historiskt har tävlingsområdet legat precis utanför den gamla stadsgränsen där ett väst- östligt dike ”Småtta” markerade gränsen. Inom tävlingsområdet finns fyra äldre trähus som är uppförda under 1800-talet. De vittnar om hur bebyggelsen i kvarteren såg ut vid denna tid. De röda husen har ett kulturhistoriskt värde och får inte rivas.

Hela tävlingsområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, R 60. Värdet ligger i den rätvinkliga rutnätsstaden, tomtstrukturen och den småskaliga äldre träbebyggelse som visar dåtida planeringsideal och stadsliv.

Esplanaden kantar tävlingsområdet i söder, Målaregatan i väster, parkeringsplats i norr samt Norra Torngatan i öster. Esplanaden står inför en omgestaltning. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för fotgängare och cyklister samt dagvattenhantering. Genom att anpassa Esplanaden och fylla det med fler funktioner skapas förutsättningar för en trivsamt miljö och en hållbar stadsbyggnad. En förprojektering ska tas fram. Även Målaregatan och Norra Torngatan står på sikt inför en omgestaltning. Typsektioner för omkringliggande gator är framtagna av Samhällsbyggnad, se bilaga *Typsektioner*. Förslaget ska förhålla sig till den allmänna platsmarken och typsektionerna. Kommunen kommer att ge den allmänna platsen sin slutgiltiga gestaltning i samspel med det vinnande förslaget. Tillfart till tävlingsområdet ska ske via gränd mot parkeringsplatsen norr om tävlingsområdet.

Tävlingsområdet utgör en första etapp i en större omvandling av kvarteren Uranus och Vulcanus. Kvarteren är utpekade i Lidköpings stadsutvecklingsplan där huvudändamålet är blandad stadsbebyggelse med centrumfunktioner. Stadsutvecklingsplanens huvudstrategier är **rätt sak på rätt plats**, **sammankopplad** och **nära och livfullhet**. Utifrån huvudstrategierna har ställningstagande för ny bebyggelse definierats, vilka för tävlingsområdet är:

- *Ny bebyggelse och dess arkitektur ska tillföra värden och utveckla platsen där den uppförs med utgångspunkt i områdets karaktärsdrag.*

- *Använd kulturmiljövärden som en resurs i samhällsförändringar och ska alltid beaktas. Genom att restaurera, ändra och lägga till på ett varsamt sätt kan man bygga vidare på befintliga kvaliteter där de kulturhistoriska värdena fungerar som en resurs för den goda livsmiljön och som utvecklingsfaktor för att stärka platsens eller stadens identitet.*

Arkitektur och stadsbyggnad kan spela en betydande roll för en plats positiva utveckling beroende på hur en byggnad eller stadsmiljö gestaltas. Med utgångspunkt i varje plats egna förutsättningar kan stadens värden värnas samtidigt som Lidköping utvecklas och förtätas. De karaktärer som enligt Stadsutvecklingsplanen ska byggas vidare på är bland annat småskalighet, täthet, variation, närhet och grönska. Inom riksintresset ska hänsynen till de befintliga miljöerna vara stor, samtidigt som förnyelse och anpassning till dagens behov och tillgänglighet måste vara möjlig. Arkitekturen och kulturmiljön är viktig för invånarens trivsel, är identitetsskapande för staden samt viktig i konkurrensen gentemot andra städer om nya invånare och besökare. Ny bebyggelse ska därför harmoniera med dess omgivning enligt nedanstående principer som är hämtade ur Stadsutvecklingsplanen.

Principer för utveckling och bevarande:

- *Stadskärnan ska fortsatt utvecklas i en stadsmässig kvartersstruktur, med publik framsida och en privat baksida. Entréer, portar och verksamhetslokaler ska vändas mot gator och stråk, en gestaltning som gör det offentliga rummet sammanhållet och ger livfullhet till gaturummen.*
- *Bebyggelse ska gestaltas med variation i fasaduttryck och material där både skala och material samspelar med befintliga byggnader.*
- *Gaturummet ska ha en gemensam skala, där takfotslinje kan hålla samman bebyggelsen och skapa ett harmoniskt, estetiskt tilltalande stadsrum. Inom befintliga miljöer ska tillägg som avviker från befintlig höjdskala prövas med försiktighet och gestaltas med medvetenhet då den kan komma att påverka befintliga värden.*

Redovisning och inlämningskrav

Bedömningskriterierna ska beaktas och redovisas.

Tävlingsförslaget ska utgöras av A1-dokument (max sex sidor) i pdf-format där förslaget redovisas. Förslaget får kompletteras om max fem stycken A4-sidor.

Fysiska modeller eller bilagor utöver vad som efterfrågas tas inte emot för bedömning.

Inlämningskrav:

- Situationsplan med markplanering, bottenplan på samtlig bebyggelse inom tävlingsområdet i skala 1:400. Situationsplanen ska redovisa mötet med allmän platsmark.
- Ny bebyggelse principfasader i skala 1:200.
- All bebyggelses principplaner i skala 1:200.
- En valfri sektion i ett nord-sydlig snitt igenom ny bebyggelse, utemiljö samt röda husen i skala 1:200.
- Illustration, exteriör vy där både ny bebyggelse och de röda husen syns.
- Referens-/inspirationsbilder eller annat som beskriver projektet.
- Beskrivning av förslaget och dess bärande projektidé.
- Redovisa projektteamets medlemmar och kompetens. Önskvärt är att medlemmar i det vinnande projektteamet består under detaljplaneprocessen.
- Redovisning av parkering inom tävlingsområdet enligt nedan:
 1. 30 cykelparkeringsplatser per 1 000 kvm BTA (oavsett markanvändning) varav 20 % ska vara cykelparkering för platskrävande cyklar. 50 % av all cykelparkering ska vara väderskyddade.

2. *4 bilparkeringsplatser (oavsett markanvändning) ska finnas inom tävlingsområdet. Inga bilparkeringsplatser får finnas på omgivande gator.*

- Beskrivning av trafikbulleråtgärder.
- Beskriva bebyggelsens ändamål samt antal bostäder/enheter/lägenheter.
- Total bruttoarea (BTA) för respektive ändamål.
- Redovisa ungefärlig tidsplan för färdigställande av förslaget.
- Uppskattning i kronor för att iordningställa de befintliga röda husen, enbart byggnaderna, enligt inlämnad projekttid. Med iordningställa menas i den här punkten att de befintliga byggnaderna (röda husen) är färdigställda och får tas i bruk (motsvarande slutbesked i bygglovsprocessen). I kostnadsuppskattningen för att iordningställa de befintliga röda husen ska kostnaden exkluderas för:
 1. *Köpeskillingen för tävlingsområdet.*
 2. *Eventuell marksanering av tävlingsområdet.*
 3. *Eventuellt uttag av gatukostnad för tävlingsområdet.*
 4. *Bilparkering för tävlingsområdet lokaliserad utanför tävlingsområdet.*
- Uppskattning i kronor för att uppföra samtlig ny bebyggelse inom tävlingsområdet, ej inkluderat iordningställandet av de röda husen. Med uppföra menas i den här punkten att samtlig ny bebyggelse inom tävlingsområdet är färdigställd och får tas i bruk (motsvarande slutbesked i bygglovsprocessen). I kostnadsuppskattningen för att uppföra samtlig ny bebyggelse inom tävlingsområdet ska kostnaden exkluderas för:
 1. *Köpeskillingen för tävlingsområdet.*
 2. *Eventuell marksanering av tävlingsområdet.*
 3. *Eventuellt uttag av gatukostnad för tävlingsområdet.*
 4. *Bilparkering för tävlingsområdet lokaliserad utanför tävlingsområdet.*

Bedömningskriterier

Bedömningskriterierna har sorterats i fyra kategorier:

- *Tävlingsområdet*
- *Röda husen*
- *Ny bebyggelse*
- *Tid*

Tonvikten i juryns bedömning kommer i första hand att ligga på *tävlingsområdet, röda husen* och *ny bebyggelse*. I andra hand på *tid*.

Tävlingsområdet:

- Hur väl förslaget är förankrat i staden utifrån Stadsutvecklingsplanen och riksintresset för kulturmiljövårds intentioner.
- Hur väl ett tydligt gestaltungsgrepp redovisas vad gäller mötet mellan befintlig och ny bebyggelse.
- Hur väl förhåller sig förslaget till sin omgivning och omkringliggande gator.
- Hur väl utemiljöns gestaltning samspelar med kulturmiljön samt dess innehåll.

Röda husen:

- Hur väl hanteras och beskrivs bevarandet av de röda husen utifrån materialitet, funktion och teknik.

Ny bebyggelse:

- Hur väl ny bebyggelse är placerad i sin kontext utifrån Stadsutvecklingsplanens och riksintresset för kulturmiljövårds intentioner.
- Hur väl gestaltas de nya husen vad gäller disponering och utformning.

Tid:

- Byggherrens tid att genomföra förslaget.

Bedömningsprocess

Vinnare utses av juryn. Juryn kommer föreslå vinnaren till Samhällsbyggnadsnämnden som beslutar om markanvisningsavtal.

Juryn består av representanter från Lidköpings kommun och externa kompetenser med erfarenhet inom området.

Juryns beslut går inte att överklaga.

Lidköpings kommun bedömer ensidigt om inlämnade tävlingsbidrag är kompletta. Lidköpings kommun och juryn förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att utan ersättningsskyldighet förkasta samtliga inkomna tävlingsbidrag.

Inkommer kompletta tävlingsbidrag ersätts respektive byggherre med 150 000 kr. Ersättning lämnas på grund av områdets unika förutsättningar och de högt ställda krav kommunen ställer på byggherrarna i markanvisningstävlingen. Underlaget som tas fram av byggherrarna i tävlingen kan även fungera som inspiration för kommunen vid förtätningar i liknande lägen.

Markanvisningsprocess och kostnader

Denna markanvisningstävling faller inte inom ramen för offentlig upphandling (LOU 2007:1091).

Den 10 maj startar steg 2 i markanvisningstävlingen och deltagande byggherrar delges detta program med bilagor.

Följande tider är bokade för enskild visning av de röda husen:

18 maj 12:30-15:30 Förslag Röda husen

19 maj 12:30-15:30 Förslag Livet på Krukmakaregatan

24 maj 12:30-15:30 Förslag Kvarteret Småtta

Under inventeringen besvaras inga frågor. Om frågor uppkommer ska dessa skickas skriftligt till Johan Gustafsson johan.gustafsson@lidkoping.se. Läs mer om hur frågor behandlas på sida 16.

Ett digitalt startmöte för samtliga tävlingsdeltagare kommer att hållas den 8 juni kl. 14:00. Då kommer representanter från Lidköpings kommun att hålla i startmötet och gå igenom förutsättningar, inlämningskrav och bedömningskriterier. Det kommer då vara möjligt att ställa frågor om tävlingsprogrammet.

Byggherrens tävlingsbidrag, i steg 2, lämnas på ett USB-minne i kontaktcenter, Stadshuset, Lidköpings kommun, Skaragatan 8, Lidköping eller skickas digitalt till samhallsbyggnad@lidkoping.se senast den 18 oktober klockan 16:00. Då avslutas tävlingen.

På bedömningsdagen den 27 oktober i stadshuset, konferensrummet Nicolairummet, plan 1, ska projektteamen enskilt presentera sitt förslag för juryn. Presentationen ska inte vara längre än 30 minuter. Efter presentationen har juryn möjlighet att ställa frågor. Följande tider gäller:

08:15-09:00 Förslag Livet på Krukmakaregatan

09:00-09:45 Förslag Röda husen

10:00-10:45 Förslag Kvarteret Småtta

Efter projektteamens presentation kommer juryn att utvärdera tävlingsbidragen utifrån bedömningskriterierna och utse en vinnare utifrån bedömningskriterierna. Vinnare kommer föreslås till Samhällsbyggnadsnämnden som tar beslut om markanvisningsavtal.

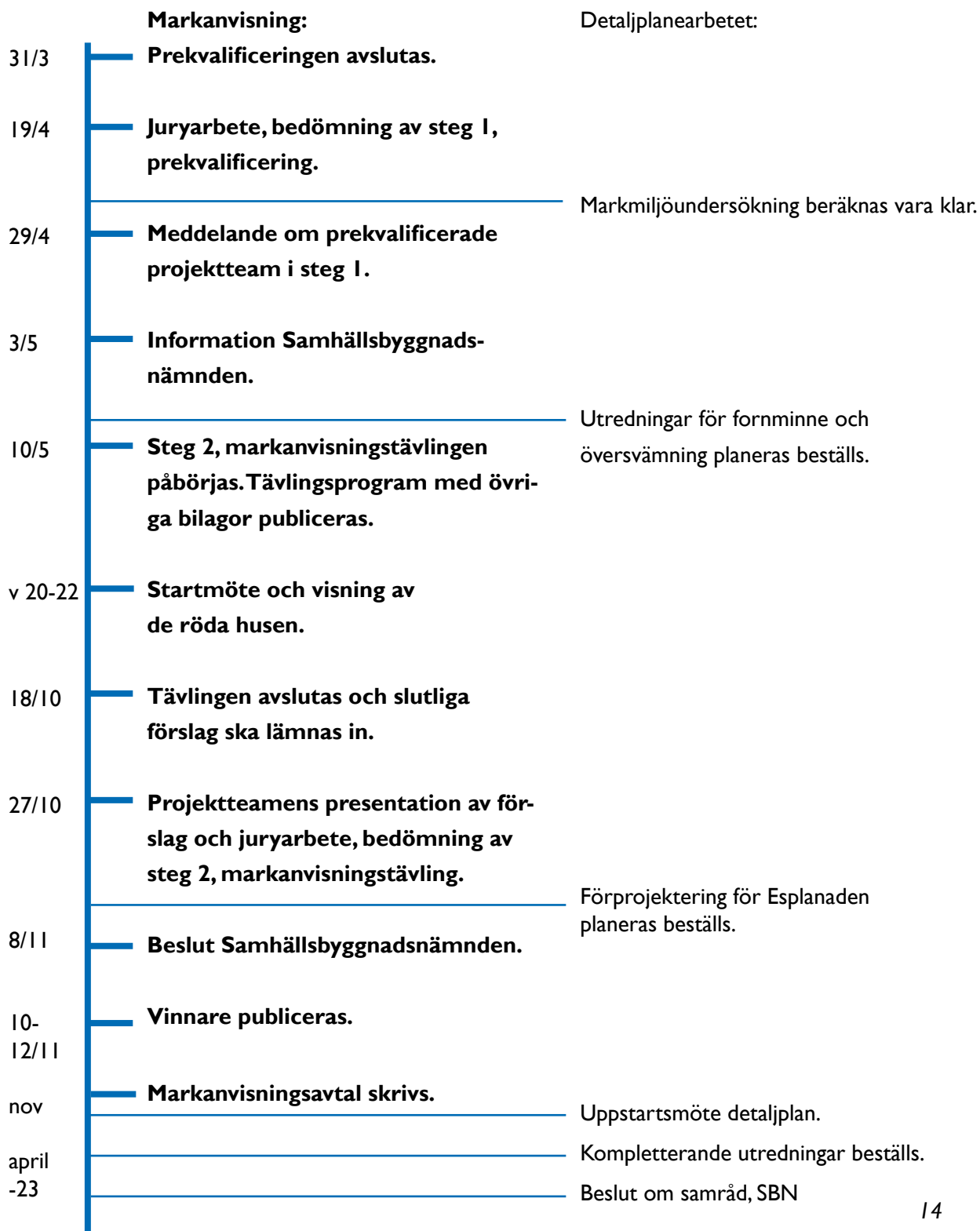
Juryns utlåtande kommer att publiceras i samband med att resultatet av tävlingen offentliggörs. Resultatet av tävlingen offentliggörs på Lidköpings kommuns hemsida, www.lidkoping.se.

Intentionen är att vinnande byggherre i markanvisningstävlingen ska teckna ett markanvisningsavtal med kommunen. I markanvisningsavtalet kommer anges vilka villkor kommunen kommer att ställa på byggherren i kommande förhandling om marköverlåtelse.

Kommunens preliminära utgångspunkter i markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal för tävlingsområdet:

- *att den grundläggande projektidén och förslaget bibehålls.*
- *att byggherren fortsätter sitt samarbete med presenterat projektteam i plan- och bygglovsprocessen.*
- *att kostnaden för framtagandet av ny detaljplan för tävlingsområdet, tas ut som planavgift i bygglovsprövningen som bekostas av byggherren.*
- *att byggherren övertar de röda husen i befintligt skick.*
- *att kostnaden för att iordningställa kvarteretsmarken enligt förslaget bekostas av byggherren.*
- *att kostnaden för vatten och avlopp, el, tele, fiber, fjärrvärme och andra tekniska tjänster inte ingår i köpeskillingen.*
- *att avtal inte får överlåtas till annan part utan kommunens godkännande.*
- *att byggherren inom viss tid genomfört sitt förslag.*
- *att kommunen kan avtala om att byggherren ska betala vite om inte avtalade åtaganden och krav efterlevs.*
- *att avbrutet projekt inte ger byggherren någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader eller ersättningsmark.*
- *att bilparkering till viss omfattning kan lösas utanför tävlingsområdet genom parkeringsavtal med kommunen.*
- *att en värdering ska genomföras innan köpeskillingen för tävlingsområdet bestäms. Värderingen ska ta hänsyn till aktuella förhållanden.*

Projektplan



Frågor och ändring

Programhandlingarna och bilagor finns på lidkoping.se/foretag-naringsliv-och-exploatering/ar-du-exploator/markanvisningar.

Frågor kan ställas skriftligen till Johan Gustafsson, mark- och exploateringsingenjör, Samhällsbyggnad, Lidköpings kommun johan.gustafsson@lidkoping.se. Under veckorna 27-31 besvaras inga frågor. Sista dagen att ställa frågor är den 12 oktober.

Samtliga inkomna skriftliga frågor med svar kommer att publiceras på lidkoping.se/foretag-naringsliv-och-exploatering/ar-du-exploator/markanvisningar.

Frågor och svar, liksom eventuella förtydliganden, kompletteringar, avsteg och ändringar publiceras via hemsidan.

Tävlingsdeltagare svarar själva för att hålla sig uppdaterad.

År 1969. Stadsdiletet är synligt.



Publicering, upphovs- och nyttjanderätt

Planen är att tävlingsbidragen kommer ställas ut offentligt efter slutinlämning. Tid och plats meddelas senare.

Inlämning av handlingar innebär att Lidköpings kommun ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller publicera tävlingsbidragen, samt mångfaldiga dem för behandling inom kommunen för projektet. All publicering av tävlingsbidrag efter avslutad tävling kommer att ske med projektteamens namn.

Kartmaterial från kommunen som ingår i tävlingsunderlaget omfattas av nyttjanderätt vilken innebär att materialet endast får användas inom ramen för denna markanvisningstävling.

från vänster; Uranus 8, Uranus 7, Vulcanus 4 och Vulcanus 3.

Röda husen sett från Esplanaden, 2022.



Digitala bilagor och underlagsmaterial

- Planritningar och sektion, röda husen, 2D dwg
- Primärkarta (inkl. tävlingsområde) (dwg)
- Höjdinformation (dwg)
- Sketchupmodell över tävlingskvarter och intilliggande bebyggelse.
- Ortofoto (1:200 och 1:400, A1-format)
- Flygfoton, 2018
- Typsektioner omgivande gator, 2022-05-04
- Stadsutvecklingsplanen, 2022-04-18 (länk)
- Beskrivning av riksintresse för kulturmiljövården, R60
- Kulturhistorik utredning, 2016-11-29
- Historik och inventering, 2022-05-05
- Besiktningsprotokoll för de röda husen, 2020-03-01
- Bullerberäkningar, 2017-10-16
- Miljöteknisk markundersökning inom Kv. Vulcanus uranus, 2022-05-04
- Riktlinjer för markanvisningar, 2018-12-10
- Bedömning av avvikelser vid bygglovsansökan 2022-06-05



Senaste inlämningsdag är 2022-10-18.