



Växjö  
kommun

# MARKANVISNINGS- TÄVLING

Fiskalen, Garnisonen, Konvojen och Kavalleriet  
Bäckaslöv, Växjö kommun  
2022-02-02, **REV 2022-03-03**

## Innehåll

Bäckaslöv.....	3
Vision och mål.....	4
Bokhultets naturreservat – Natura 2000.....	5
Etapp 1 och 2 .....	6
Förutsättningar för fastigheterna.....	11
Kvarteret Fiskalen.....	14
Kvarteret Garnisonen .....	15
Kvarteret Konvojen .....	17
Kvarteret Kavalleriet .....	18
Allmänna förutsättningar .....	20
Tävlingsprocess .....	23
Steg 1.....	24
Steg 2 .....	26
Markanvisningsavtal .....	32
Köpekontrakt .....	33
Underlag.....	33
Tidplan.....	34
Kontakt .....	34
Bilagor	

## Bäckaslöv

Växjö kommun inbjuder till markanvisningstävling av fastigheterna Fiskalen, Garnisonen, Konvojen och Kavalleriet i den nya stadsdelen Bäckaslöv i Växjö stad. Denna tävlingsinbjudan innehåller förutsättningarna för byggnation på fastigheterna samt information om hur markanvisningsprocessen kommer att gå till.



Bäckaslöv är ett av Växjös större stadsutvecklingsprojekt. Planprogrammet antogs år 2011 och under år 2014 och år 2017 vann detaljplanerna laga kraft. Växjö kommun är ensam markägare. Bäckaslövs läge i staden är unikt. Inom 10 minuter på cykel når man både Arenastaden och Växjö centrum. Närheten till Norra Bergundasjön och Bokhultet, ett av stadens finaste naturreservat, skapar tillsammans fantastiska möjligheter till det vi kallar *Det nära livet*; närhet till kultur, service, idrott, friluftsliv, arbetsplatser, vatten och vacker natur - allt det som skapar en attraktiv stads- och boendemiljö.

## **Vision och mål**

### **Vision: Bäckaslöv det nära livet**

Bäckaslöv är en unik plats i Växjö. Här finns det nära livet; närheten till ett rikt utbud av service och företagssamarbeten och närheten till vackra naturmiljöer som bidrar till hälsa och välbefinnande. Och allt nås med en kort promenad eller cykeltur.

- Bäckaslöv stärker Växjö som stad och hjälper till att flytta fram kommunens position som en attraktiv plats för människor och företag.
- Bäckaslöv erbjuder företag en unik plats för möten, samarbeten och utveckling.
- Bäckaslöv skapar en enkel vardag för sina invånare där allt det som krävs för ett enkelt och nära vardagsliv finns inom gång- och cykelavstånd.

### **Mål**

*Bäckaslöv är klimat- och miljösmart*

- Växjö kommun och dess samarbetspartners ska sträva mot att skapa en så klimatneutral stadsdel som möjligt.

*Bäckaslöv är växande och inkluderande*

- Växjö kommun och dess samarbetspartners ska sträva mot att skapa ett så spännande och brett utbud av service och företagsmiljöer baserat på ett starkt samarbete kring digitala ekosystem.

*Bäckaslöv är grönt och hälsosamt*

- Växjö kommun och dess samarbetspartners ska sträva mot att skapa en biologiskt varierad stadsdel som bidrar till trygghet, friluftsliv och en god hälsa. Planering,

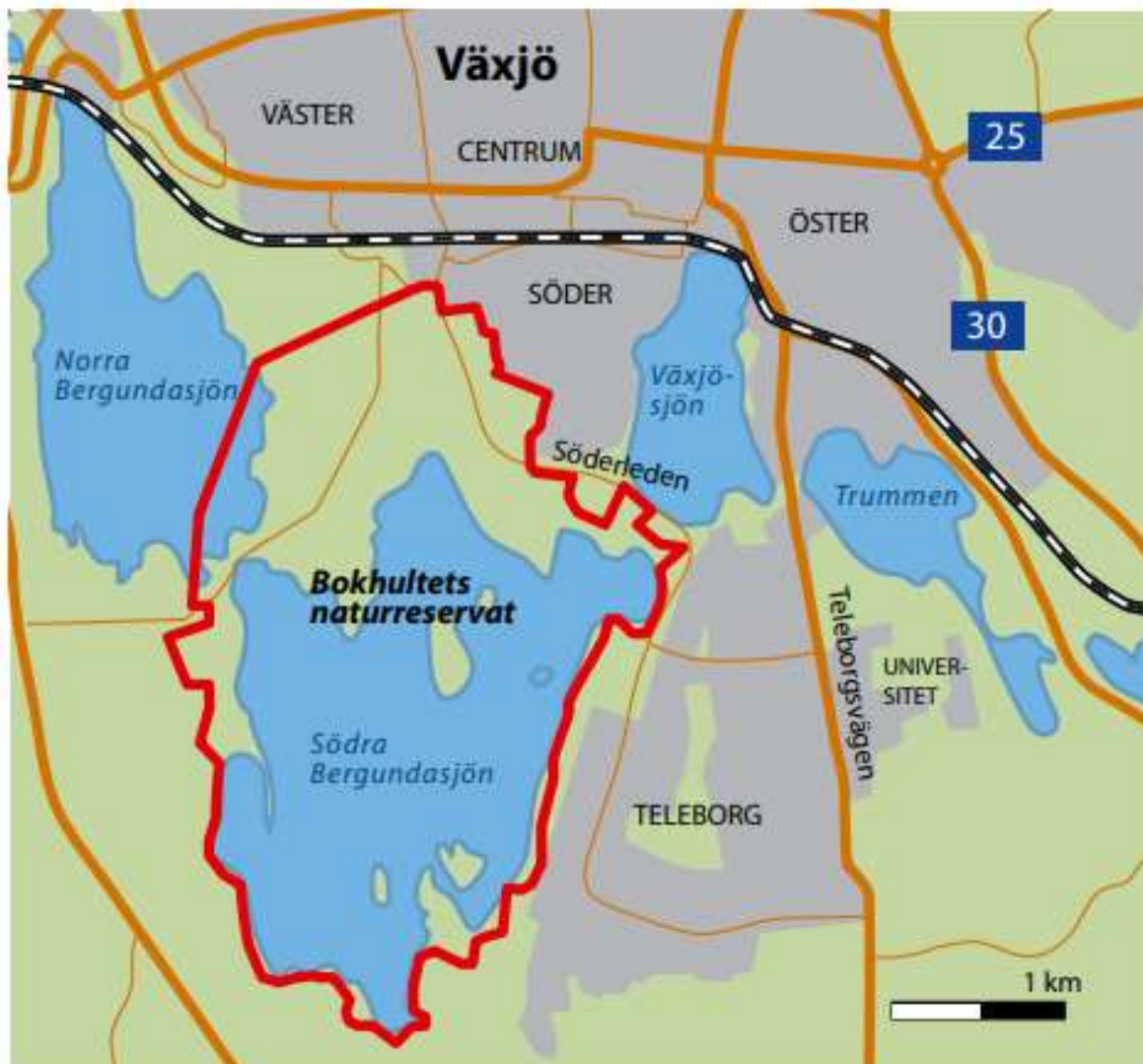
projektering, byggnation och skötsel av stadsdelens natur, parker och kvartersmiljöer är genomtänkt och håller en hög kvalitet.

## **Bokhultets naturreservat – Natura 2000**

Bokhultets naturreservat bildades 1994 och är en av stadens mest populära naturreservat. Ytan utökades rejält 2016 då hela Södra Bergundasjön med strandzoner inkluderades. Området ingår i EU:s nätverk av skyddade områden; Natura 2000.

Människor har levt och verkat i Bokhultet sedan lång tid tillbaka. Den äldsta lämningen i reservatet är en 4000 år gammal hållkista från yngre stenåldern. Området har genom historien haft en nära koppling till staden Växjö då den använts för odling och djurhållning. År 1914 omvandlades Bokhultet till ett militärt övningsfält och var så fram till 1992 då regementet I11 lades ner.

I naturreservatet finns stora sammanhängande bokskogar. Delar av skogen har stått i princip orörd sedan lång tid tillbaka. Gränsen mellan Bäckaslöv och naturreservatet går i Gamla Bäckaslövsvägen. Många av de naturvärden som finns i de öppna hagmarksytorna söder om vägen finns även inom planområdet. Växjö kommun har i detaljplanen tagit hänsyn till dessa värden, bland annat genom att bevara en bredare dikesremsa mellan kvartersmarken och Gamla Bäckaslövsvägen, som naturmark i detaljplanen. I länsstyrelsens Natura 2000-tillstånd finns särskilda villkor som måste uppfyllas av kommunen innan kvarteren Konvojen och Kavalleriet kan exploateras. Se mer information under allmänna förutsättningar samt information för respektive kvarter.

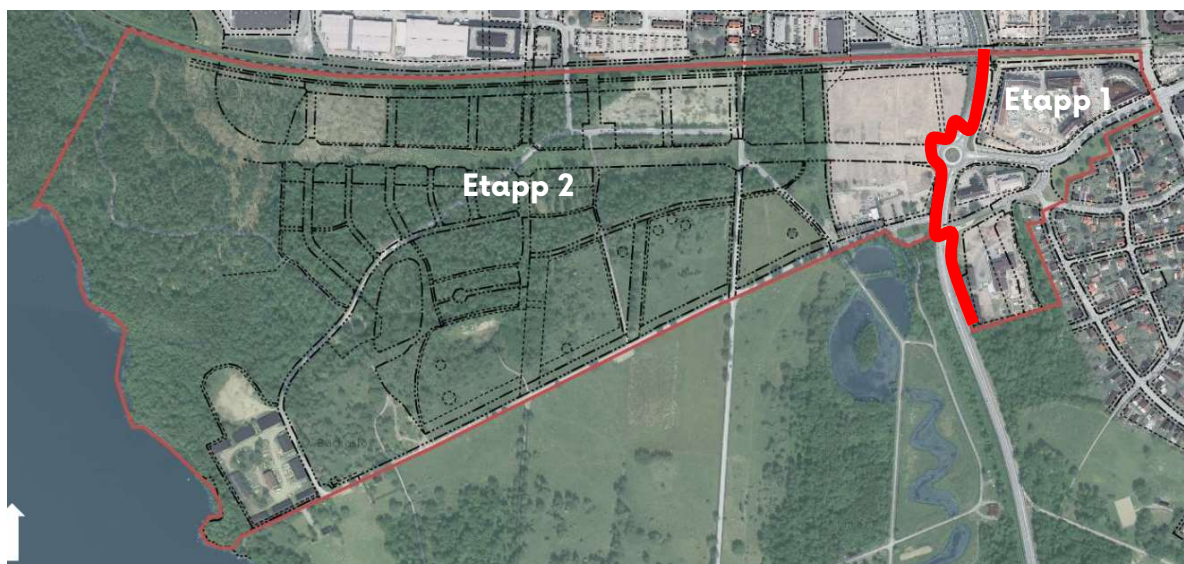


## Etapp 1 och 2

Bäckaslöv består av två etapper. Etapp 1 (Detaljplan kv. Skärvet 6 m.fl) ligger öster om Söderleden. Detaljplanen vann laga kraft 2014 och byggnationen, som pågått sedan 2015,



är nu i sin slutfas. Här finns idag en vårdcentral, ett särskilt boende för äldre, förskola och ett särskilt boende för personer med funktionshinder. Under år 2022 färdigställs de sista bostäderna. Totalt kommer etappen innehålla ca 230 bostäder fördelat på vårdbostäder, hyresrätter och bostadsrätter.



Ettapp 2 ligger väster om Söderleden och sträcker sig västerut ner till Norra Bergundasjön. Detaljplanen för området vann laga kraft i september 2017. I samband med det ansökte och beviljades Växjö kommun ett så kallat Natura 2000-tillstånd enligt 7 kap. miljöbalken för detaljplanens genomförande. Området innehåller 24,5 ha kvartersmark och 20 ha park- och naturmark fördelat på fyra deletapper.

Bäckaslövsplanaden (1) sträcker sig genom hela området, från Marketenterivägen i väster till Söderledsrondellen i öster (2). Det är en stadsgata med en generös trädplantering, breda trottoarer samt gång- och cykelvägar. En ny tunnel (3) under och en ny bro (4) över Kust-till kustbanan kommer att förbinda området med Storgatan norr

om området. Den östra delen av Bäckaslövsesplanaden öppnade för trafik i november 2021. Till sommaren 2022 öppnas esplanaden för trafik i sin hela sträcka.



Den nya vägbron ligger i etapp 2:3. Vid Söderleden finns två större kvarter med möjlighet för handel, kontor, centrumändamål och kultur- och idrottsanläggningar. På båda sidor om Bäckaslövsesplanaden finns kvarter som till sin utformning och innehåll liknar det täta innerstadskvarteret med bebyggelse i 4-6 våningar runt en innegård. Längre söderut och längst i väster, söder om Bäckaslövsesplanaden, finns områden med en mer småskalig radhusbebyggelse i 2-4 våningar. Centralt i områdets södra del finns en större skoltomt (5) för en grundskola för åldrarna 1-16 år. Genom hela området löper



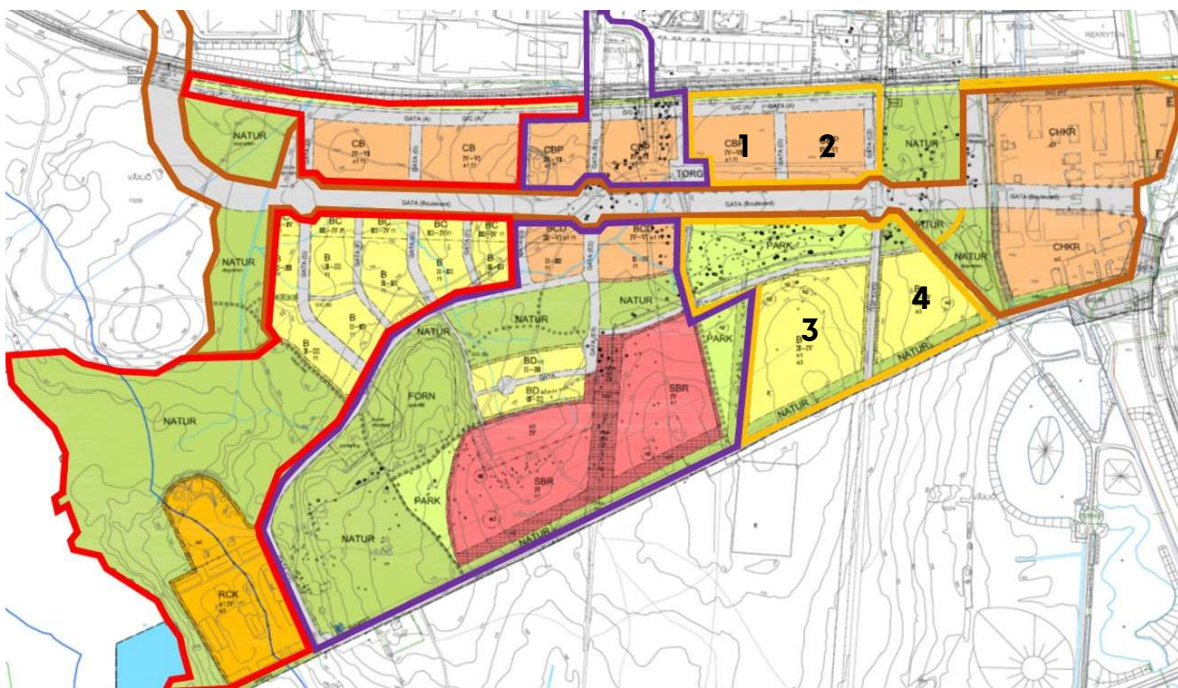
ett sammanhängande natur- och parkstråk. Här ligger den nya stadsdelsparken, Honnörsparken (6).



Sedan år 2020 finns det en ny badplats vid Norra Bergundasjöns norra del. Det fina gång-och cykelstråket, med ett antal grillplatser och vindskydd, gör det möjligt att röra sig runt hela sjön. Mellan Bäckaslöv och den nya badplatsen finns ett större naturområde som de närmaste åren kommer att utvecklas till ett nytt friluftsområde med elljusspår och mountainbikebana.

På den västra sidan av Norra Bergundasjön ligger det nya bostadsområdet Bredvik. I mars 2022 kommer Region Kronoberg att fatta beslut om investering i ett nytt akutsjukhus i Räppe. Sjukhuset planeras att stå klart år 2028.

Etapp 2 är i sin tur uppdelad i 4 deletapper. Etapp 2:1 (brun) innehåller de två kvarteren närmast Söderleden, Bäckaslövsplanaden inklusive den nya tunneln under Kust-till kustbanan samt två dagvattenanläggningar. Anläggningsentreprenaden pågår mellan år 2019-2022. Markanvisningsprocessen för kvartersmarken pågår och köpeavtal förväntas tecknas under år 2022.



Etapp 2:2 (gul) innehåller fyra kvarter; Fiskalen (1), Garnisonen (2), Konvojen (3) och Kavalleriet (4). Fiskalen och Garnisonen ligger mellan järnvägen och

Bäckaslövsplanaden. Kvarteren Konvojen och Kavalleriet ligger söder om esplanaden. Anläggningsentreprenaden för etapp 2:2 planeras att starta hösten år 2022 med ett färdigställande innan årsskiftet 2023/24.

## **Förutsättningar för fastigheterna**

Växjö kommuns vision med Bäckaslöv är att skapa en blandad stadsbebyggelse med en närhet mellan bostäder, arbetsplatser, kommersiell service och naturmiljöer. För att åstadkomma detta krävs en tidig samverkan mellan många aktörer. För fastigheterna Fiskalen och Garnisonen är det av stor vikt att det etableras kommersiell verksamhet i bottenplan, främst ut mot Bäckaslövsplanaden. Det är även önskvärt att utveckla ytterligare kontorsytor i respektive kvarter för att möjliggöra en dagbefolkning i stadsdelen. Kvarteren Konvojen och Kavalleriet är planlagda för bostäder och här vill Växjö kommun se en utveckling av radhus.

Den totala byggrätten i respektive kvarter bedöms som tillräckligt stor för att delas mellan flera aktörer. För kvarteret Fiskalen och Garnisonen vill Växjö kommun ta emot intresseanmälningar från redan formerade aktörssamarbeten. Ett aktörssamarbete består av minst två aktörer; en aktör med ansvar för att utveckla bostäder för försäljning eller för egen förvaltning och en aktör med ansvar för utveckling och uthyrning av lokaler för kommersiell verksamhet. För kvarteren Konvojen och Kavalleriet kan intresseanmälan skickas in av enskild bostadsutvecklare. Växjö kommun kommer i steg 1 att välja ut de aktörssamarbeten respektive bostadsutvecklare som vi anser har bäst förutsättningar att utveckla respektive projekt. En möjlig fördelning;

Fiskalen: Minst 2 aktörssamarbeten

Garnisonen: Minst 2 aktörssamarbeten

Konvojen: 3 bostadsutvecklare

Kavalleriet: 2 bostadsutvecklare

Fördelningen innebär minst 13 olika aktörer får möjlighet att utveckla etapp 2:2. Aktörerna bildar ett bolag inom respektive kvarter. När ett av Växjö kommun godkänt förslag finns framme för respektive kvarter tecknas markanvisningsavtal med varje bolag.

Kvarteren Konvojen och Kavalleriet är i detaljplanen stora bostadskvarter med en anslutningspunkt för vatten och avlopp. När utvalda bostadsutvecklare utformar respektive kvarter ingår att bestämma lösningen för vatten- och avloppsledningar samt för gata. När kvarterets disponering är fastlagd och godkänd ska bolaget ansöka om planändring i syfte att planlägga gata och ledningar som allmän platsmark. Ett exploateringsavtal reglerar ansvar för investeringskostnaden mellan bolaget och Växjö kommun vilken biläggs ändringen av detaljplanen.





Utdrag från detaljplanekartan, *Detaljplan Växjö 10:56, Regementsstaden, Växjö stad*



## **Kvarteret Fiskalen**

**Area:** Ca 7 794 m<sup>2</sup>.

**Byggrätt:** Tomten är planlagd för centrumändamål (C), bostadsändamål (B) och parkeringsändamål (P). Tomten får bebyggas med 4-6 våningar där högst 50% av ytan får bebyggas med 5 våningar eller mer. Minst hälften av bostadsutrymmena i varje lägenhet ska orientera sig mot en ljuddämpad sida. Inga enkelsidiga lägenheter där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 55 dBA tillåts. För små lägenheter mindre än 35 m<sup>2</sup> gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Utemiljöer i bullerutsatta lägen placeras mot innergård. Där får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA eller 70 dBA som max ljudnivå.

Växjö kommun vill se en blandning av lokaler för service och kontor samt lägenheter med hyresrätt, äganderätt och/eller bostadsrätt.

**Uppdelning av fastighet:** Byggrätten bedöms som så pass stor att det är lämpligt att den delas mellan två eller fler aktörssamarbeten.

**Allmän platsmark:** Kvarteret gränsar till Stabsgatan i norr, Ärtsoppans gata i öster Bäckaslövsplanaden i söder och av Bäckaslövs torg i väster. Stabsgatan och Ärtsoppans gata fungerar som kvarters- och matargator. Mot torget och Bäckaslövsplanaden råder utfartsförbud. I söder, mot esplanaden är en del av

kvartersmarken prickad i syfte att möjliggöra en utemiljö på kvartersmark för kvarterets servicefunktioner.

**Tomtpris:** 3000 kr/m<sup>2</sup> BTA för bostadsändamål

1700 kr/m<sup>2</sup> BTA för lokaler

**Avtal:** Tomten är inte belastad av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Växjö kommun och Wexnet samarbetar för att förbereda stadsdelen för en utbyggnad av ett småcellsnät för 5G. Detta kan komma att innebära att det inom kvarteret måste beredas plats för en eller flera master för 5G med Wexnet som anläggningsägare. Särskilt markupplåtelseavtal tecknas med Wexnet som i förlängningen har för avsikt att söka ledningsrätt inom kvartersmark. Dessa förutsättningar kommer att vara klara inför steg 2.

### **Kvarteret Garnisonen**

**Area:** Ca 8 342 m<sup>2</sup>.

**Byggrätt:** Tomten är planlagd för centrumändamål (C), bostadsändamål (B) och parkeringsändamål (P). Tomten får bebyggas med 4-6 våningar där högst 50% av ytan får bebyggas med 5 våningar eller mer. Minst hälften av bostadsutrymmena i varje lägenhet ska orientera sig mot en ljuddämpad sida. Inga enkelsidiga

lägenheter där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 55 dBA tillåts. För små lägenheter mindre än 35 m<sup>2</sup> gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Utemiljöer i bullerutsatta lägen placeras mot innergård. Där får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA eller 70 dBA som max ljudnivå.

Växjö kommun vill se en blandning av lokaler för service och kontor samt lägenheter med hyresrätt, äganderätt och/eller bostadsrätt.

**Uppdelning av fastighet:** Byggrätten bedöms som så pass stor att det är lämpligt att den delas mellan två eller fler aktörssamarbeten.

**Allmän platsmark:** Kvarteret gränsar till Stabsgatan i norr och öster, Ärtsoppans gata i väster och Bäckaslövsplanaden i söder. Stabsgatan och Ärtsoppans gata fungerar som kvarters- och matargator. Mot Bäckaslövsplanaden råder utfartsförbud. I söder, mot esplanaden är en del av kvartersmarken prickad i syfte att möjliggöra en utemiljö på kvartersmark för kvarterets servicefunktioner.

**Tomtpris:** 3000 kr/m<sup>2</sup> BTA för bostadsändamål

1700 kr/m<sup>2</sup> BTA för lokaler

**Avtal:** Tomten är inte belastad av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Växjö kommun och Wexnet samarbetar för att förbereda stadsdelen för en utbyggnad av ett småcellsnät för 5G. Detta kan komma att innebära att det inom kvarteret måste beredas plats för en eller flera master för 5G med Wexnet som anläggningsägare. Särskilt markupplåtelseavtal tecknas med Wexnet som i förlängningen har för avsikt att söka ledningsrätt inom kvartersmark. Dessa förutsättningar kommer att vara klara inför steg 2.

### **Kvarteret Konvojen**

**Area:** Ca 20 003 m<sup>2</sup>.

**Byggrätt:** Tomten är planlagd för bostadsändamål (B). Föreskriven våningshöjd är 2-4 våningar. Inom tomten finns tre träd som bedömts som särskilt skyddsvärda och som endast i undantagsfall får fällas (n2). Det finns även en allmän bestämmelse (e1) om att träd med en diameter på över 25 cm i brösthöjd inte får fällas utan lov. Byggnadsarean (BYA) får högst vara 30 % av fastighetsarean.

Växjö kommun vill se radhusbebyggelse på tomten.

**Allmän platsmark:** Tomten avgränsas av Bokhultsvägen i öster, Gamla Bäckaslövsvägen (gång- och cykelväg) i söder, i väster av parkmark bestående av en björkallé samt en gång- och cykelväg i norr. Norr om gång- och cykelvägen ligger

Honnörsparken, den nya stadsdelsparken. Matningen till tomten sker via Bokhultsvägen.

**Tomtpris:** 2100 kr/m<sup>2</sup> TA för bostadsändamål, våning 1-2  
3400/ m<sup>2</sup> BTA för bostadsändamål, våning 1-4 (om man bygger fler än två våningar)

**Uppdelning av fastighet:** Byggrätten bedöms som så pass stor att lämpligen delas av tre bostadsutvecklare.

**Avtal:** Tomten är inte belastad av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Växjö kommun och Wexnet samarbetar för att förbereda stadsdelen för en utbyggnad av ett småcellsnät för 5G. Detta kan komma att innebära att det inom kvarteret måste beredas plats för en eller flera master för 5G med Wexnet som anläggningsägare. Särskilt markupplåtelseavtal tecknas med Wexnet som i förlängningen har för avsikt att söka ledningsrätt inom kvartersmark. Dessa förutsättningar kommer att vara klara inför steg 2.

### **Kvarteret Kavalleriet**

**Area:** Ca 11 196 m<sup>2</sup>.

**Byggrätt:** Tomten är planlagd för bostadsändamål (B). Föreskriven våningshöjd är 2-4 våningar. Inom tomten finns ett träd som



bedömts som särskilt skyddsvärt och som endast undantagsfall får fällas (n2). Det finns även en allmän bestämmelse (e1) om att träd med en diameter på över 25 cm i brösthöjd inte får fällas utan lov. Byggnadsarean (BYA) får högst vara 30 % av fastighetsarean.

Växjö kommun vill se radhusbebyggelse på tomten.

- Allmän platsmark:** Tomten avgränsas av Bokhultsvägen i väster, Gamla Bäckaslövsvägen (gång- och cykelväg) i söder, i öster av en gång- och cykelväg och i norr av en gångväg samt naturmark. Matningen till tomten sker via Bokhultsvägen.
- Uppdelning av kvarter:** Byggrätten bedöms som så pass stor att lämpligen delas av två bostadsutvecklare.
- Tomtpris:** 2100 kr/m<sup>2</sup> TA för bostadsändamål, våning 1-2  
3400/ m<sup>2</sup> BTA för bostadsändamål, våning 1-4 (om man bygger fler än två våningar)
- Avtal:** Tomten är inte belastad av servitut eller gemensamhetsanläggning.  
Växjö kommun och Wexnet samarbetar för att förbereda stadsdelen för en utbyggnad av ett småcellsnät för 5G. Detta kan komma att innebära att det inom kvarteret måste beredas plats för en eller flera master för 5G med Wexnet som anläggningsägare. Särskilt markupplåtelseavtal tecknas med

Wexnet som i förlängningen har för avsikt att söka ledningsrätt inom kvartersmark. Dessa förutsättningar kommer att vara klara inför steg 2.

## **Allmänna förutsättningar**

### **Fastighetens skick**

Fastigheterna säljs ej terrasserade.

### **Tillgänglighet**

Inkomna förslag ska uppfylla Växjö kommuns råd och riktlinjer för tillgänglighet. Avsteg får göras beträffande tillgänglighet i badrum enligt beslut av kommunstyrelsen (KS/2013:331).

### **Fastighetsbildning**

Fastigheten kommer att vara bildad vid tillträdet. Angivna kvartersytor ovan är preliminära. Eventuell framtida fastighetsbildning svarar blivande fastighetsägare för.

### **Byggtrafik**

Byggtrafik till Fiskalen och Garnisonen går via Stabsgatan. Mellan den norra fastighetsgränsen och järnvägen kommer en yta för byggplatsetablering att möjliggöras. Byggtrafik till Konvojen och Kavalleriet går via Bokhultsvägen.

### **Tekniska förutsättningar**

Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, el, fiber och fjärrvärme finns i Bäckaslövsplanaden. Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, el och fiber finns i



Kvarter Konvojen och kavalleriet: 2100 kr/m<sup>2</sup> TA, bostadsändamål, våning 1-2  
3400 kr/m<sup>2</sup> BTA, bostadsändamål, våning 1-4 (om man bygger fler än två våningar)

Vid prissättning baserat på kr/m<sup>2</sup> BTA avses all BTA. Parkeringsgarage under byggnad, terrass eller mark medräknas dock inte i prisgrundande areaberäkningen.

Ersättning för gatukostnader ingår i köpeskillingen. Övriga kostnader, såsom exempelvis avgifter för bygglov, planavgift, anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el, markberedning med mera ingår ej.

### **Geoteknisk undersökning**

WSP har på Växjö kommuns uppdrag utfört en geoteknisk undersökning av Fiskalen och Garnisonen. Resultat av undersökningen läggs inom kort ut som underlag på kommunens hemsida.

### **Miljöteknisk markundersökning**

WSP har på Växjö kommuns uppdrag utfört en miljöteknisk utredning för Fiskalen och Garnisonen. Resultat av undersökningen ligger som underlag på kommunens hemsida.

### **Arkeologisk undersökning**

Inom kvarteret Konvojens sydvästra del finns en registrerad fornlämning. Länsstyrelsen i Kronobergs län har meddelat att ytterligare arkeologisk undersökning inte krävs och att

fastigheten är fri att exploatera. Om något av forntida karaktär trots allt skulle påträffas, skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen omedelbart kontaktas.

### **Särskilda villkor Natura 2000**

I samband med detaljplanens antagande ansökte Växjö kommun om Natur 2000-tillstånd enligt 7 kap. MB. I länsstyrelsens beslut finns ett antal villkor som behöver uppfyllas innan vissa delar av detaljplanen kan genomföras. Villkoren berör Konvojen och Kavalleriet och innebär i praktiken att Växjö kommun behöver genomföra ett antal skadeförebyggande åtgärder för att säkerställa att ett antal värdefulla fjärilsarter kan leva kvar inom planområdet. Växjö kommun måste kunna visa för länsstyrelsen att dessa arter förekommer i tillräcklig omfattning innan mark inom Konvojen och Kavalleriet kan tas i anspråk för byggnation. De skadeförebyggande åtgärderna har genomförts mellan år 2018-2021. Artbeståndet har inventerats varje sommar och resultaten har rapporterats in till länsstyrelsen. Växjö kommun kommer att under hösten år 2022 lämna in en slutrapport till länsstyrelsen i syfte att få myndighetens godkännande om genomförande innan markanvisningsavtal tecknas.

### **Tävlingsprocess**

Växjö kommun ska i sin utvärdering förhålla sig till Riktlinjer för markanvisningar, optioner och exploateringsavtal (KF §2015:235). Det innebär att det i en sammanvägd bedömning av inkomna förslag ska strävas efter en blandning av hustyper och



upplåtelseformer samt en god konkurrens och mångfald på marknaden vad gäller byggherrar och arkitekter.

Den 1 januari 2022 träder lagen om klimatdeklarationer (SFS 2021:787) i kraft. Det innebär att byggherren ska kunna redovisa den totala klimatpåverkan från byggnationen; råvaruförsörjningen i produktskedet, transporterna i produktskedet, tillverkningen i produktskedet, transporterna i byggproduktionsskedet, och bygg- och installationsprocessen i byggproduktionsskedet. Växjö kommun förväntar sig att förslagslämnaren beskriver hur företaget arbetar med att uppfylla lagstiftningens intentioner.

Denna markanvisningstävling kommer att genomföras i två steg. I det första steget bedöms inlämnade intresseanmälningar med tillhörande beskrivningar varefter en fördelning sker på respektive kvarter. I steg 2 ges utvalda aktörssamarbeten och bostadsutvecklare möjlighet att tillsammans utarbeta ett gemensamt förslag för respektive kvarter. Dessa projektförslag skall sedan presenteras och godkännas innan Växjö kommun tecknar markanvisningsavtal.

### **Steg 1**

I steg 1 lämnas en intresseanmälan in med information enligt nedan, maximalt tio sidor i A4. Intresseanmälan och bifogad information ska i första hand skickas in via kommunens e-tjänst.

Beskrivningarna ska svara på följande frågor;

- Hur säkerställer ni som byggherrar att ni har den organisation, samarbetspartners samt ekonomisk stabilitet som krävs för att genomföra projektet?
  - Fiskalen & Garnisonen: Redogör för vilken part som ansvarar för genomförandet av kommersiella lokaler respektive bostäder. Redovisa även en underskriven avsiktsförklaring där parternas gemensamma ambition om samarbete framgår.
  - Redogör för bolagsstruktur, kvalitetsledningssystem och referensprojekt.
- Hur avser ni att arbeta med hållbarhet som en integrerad del av ert projekt?
  - Redogör för eventuellt miljöledningssystem och företagets hållbarhetsmål.
  - Beskriv företagets arbete med att uppfylla lagen om klimatdeklarationer.
  - Beskriv specifika ambitioner avseende hållbarhet för projektet. Se vidare om Växjö kommuns prioriterades områden under rubriken Hållbarhet.
  - Beskriv hur era hållbarhetsambitioner förhåller sig till vision och mål för Bäckaslöv.
- Vad har ni för avsikt att utveckla på fastigheten?
  - Fiskalen och Garnisonen: Beskriv tänkt målgrupp, upplåtelseform för bostäder samt exempel på möjliga verksamheter i kommersiella lokaler.
  - Konvojen och Kavalleriet: Beskriv tänkt målgrupp och upplåtelseform.

## **Utvärdering**

Utvärdering av inkomna intresseanmälningar sker av en tillsatt projektgrupp bestående av representanter från bland annat samhällsbyggnadsförvaltningen och näringslivsavdelningen. Inlämnade förslag kommer eventuellt att bjudas in till en muntlig presentation i vecka 14. Projektgruppen kommer att förankra sitt förslag till beslut med kommunstyrelsen innan besked om vilka som går vidare till steg 2 meddelas.

Intresseanmälan ska vara inkommen senast **1 april 2022** via följande länk:

<https://e-tjanster.vaxjo.se/vk-pa-markanvisning-backaslov-bolo>

## **Steg 2**

Resultatet av utvärderingen i steg 1 meddelas via e-post. Inför start av steg 2 bjuds samtliga aktörer som gått vidare in till ett gemensamt startmöte. Syftet är att presentera respektive bidrag i steg 1 och vilka som kommer att samarbeta i steg 2. Vid mötet kommer projektutvecklingen av Crossways Växjö och erfarenheter utifrån ett hållbarhetsperspektiv att diskuteras. Växjö kommun kommer att redogöra för de förutsättningar och förväntningar som gäller.

Aktörssamarbeten för respektive kvarter ska under steg 2 samarbeta kring följande;

- Hållbarhet
- Gestaltning
- Organisation för genomförande

## **Hållbarhet**

Växjö kommuns hållbarhetsprogram *Hållbara Växjö 2030* innehåller mål och utmaningar som ska vägleda kommunen i sitt arbete mot ett hållbart Växjö. Vision och mål för Bäckaslöv tar sin utgångspunkt i detta. Nedan beskrivs fem områden med bas i *Hållbara Växjö 2030* som ses som särskilt viktiga att beakta i steg 2. Gemensamma lösningar ska presenteras för respektive kvarter.

### Energi

En låg primärenergianvändning är väsentlig ur klimatsynpunkt. Kommunkoncernen har tagit denna fråga på allvar under lång tid och därför kan Växjö Energi AB erbjuda fjärrvärme från kraftvärmeverk med 100 procent förnybart bränsle.

De teknikval som görs vid nybyggnation ger påverkan över lång tid. Växjö kommuns förväntning är att förslagslämnaren utgår från ett primärenergiperspektiv beträffande val av teknik för uppvärmning, ventilation och elförsörjning.

### Byggnation

Växjö kommun har under många år arbetat för att öka andelen trähus i kommunen både med hjälp av de kommunala fastighetsbolagen och i samarbete med privata aktörer vid försäljning av kommunal mark. Det främsta skälet till satsningen är de fördelar som trähus har ur klimatsynpunkt. Andra viktiga parametrar är näringslivsutveckling samt forskning och utveckling på bland annat Linnéuniversitetet. Växjö kommun förväntar sig att aktörssamarbetet gemensamt samarbetar för byggnadskonstruktioner där merparten utgörs av trä.

### Hållbara transporter

Transporters påverkan på klimat, luftkvalitet och trängsel är några av de stora utmaningarna i kommunens fysiska utveckling. Genom att arbeta med hållbara

transporter på regional, kommunal och lokal nivå kan dess negativa påverkan minimeras. Genom att arbeta aktivt med Mobility Management-åtgärder och genom att inspireras av andra projekt i landet kan lösningar hittas så att beroendet av bilen minskar. Cykeln ska ha sin självklara plats i hemmet och integreras i så väl kvarter som byggnader. Växjö kommun förväntar sig att aktörssamarbetet gemensamt skapar incitament för boende att välja hållbara transportsätt i syfte att minska bilanvändningen i området.

#### Mark- och vattenanvändning

Växjö kommun arbetar med att värna biologisk mångfald och en god status i sjöar och vattendrag i både stadsplaneringen och i skötseln av kommunalt ägda mark- och vattenområden. I de fall där naturvärden får ge vika för andra intressen är ambitionen att arbeta med olika typer av skadeförebyggande åtgärder. Växjö kommun förväntar sig att aktörssamarbetet gemensamt visar hur de biologiska värdena och därmed ekosystemtjänster kan värnas, utvecklas eller skapas samt hur dagvattnet ska kunna renas och fördröjas med de förutsättningar som finns på fastigheten.

#### Social hållbarhet

Att arbeta för en minskad socioekonomisk segregering är en prioriterad fråga i Växjö kommun. I ett markanvisningsskede kan detta handla om att skapa trygga och attraktiva samlingsplatser i ett bostadskvarter, att skapa förutsättningar för praktik och anställning för personer långt ifrån arbetsmarknaden eller att kunna erbjuda en bostadsprodukt som ger fler människor den ekonomiska möjligheten att bo i nyproduktion. Exempel kan vara lägenheter för unga vuxna och studenter, trygghetsboende eller gemensamhetsboende. Växjö kommun förväntar sig en beskrivning om hur aktörssamarbetet integrerat trygghet och social hållbarhet i byggnad och utemiljö.

#### **Gestaltning**



Kvarteren Fiskalen och Garnisonen ska kännetecknas av en stadsmässighet i sin gestaltning. Växjö kommun ser det som lämpligt att utforma kvarteren med byggnadskroppar som möter omgivande allmän platsmark i kvartersgräns. På så sätt skapas en skyddad gårdsmiljö. Längs med esplanaden finns en yta med prickmark på kvartersmark som tillsammans med esplanadens breda trottoar ska skapa optimala förutsättningar för etablering av kommersiell verksamhet.

Kvarteren Konvojen och Kavalleriet ska kännetecknas av en småskalighet. Utmaningen här är att så långt som möjligt anpassa bebyggelsens placering efter de naturvärden som finns på respektive tomt. Det sätt på vilket bebyggelsen möter Bokhultets naturreservat kommer att kräva en särskild gestaltningsmässig omsorg.

Växjö kommun ser gärna att respektive kvarter arbetar med en eller flera arkitekter och landskapsarkitekter för att säkerställa arkitektonisk kvalitet och variation samt en hänsynsfull anpassning till kvartersmarken. Det senare är särskilt viktigt för utvecklingen av Konvojen och Kavalleriet.

Växjö kommun vill se förslag som har en genomtänkt gestaltning av både byggnad och utemiljö. Förslaget ska innehålla följande;

- En redogörelse för tilltänkta målgrupper, både vad gäller bostäder och lokaler.
- En situationsplan som redovisar gestaltning av den yttre miljön, byggnadernas placering och förhållande till sin omgivning, parkeringsbehov, parkeringslösning samt trafiklösning för gång och cykel.
- Visa byggnadens/byggnadernas utemiljö, bottenplan och normalplan, fasadskiss med kulör- och materialval, sektion samt inspirationsbilder eller referensbilder.

- Redovisning av antal lägenheter och lägenhetsstorlekar. För kvarteren Fiskalen och Garnisonen skall även redovisas lokalyta.
- Redovisning av förslag till fastighetsindelning.
- Redovisning av antal m<sup>2</sup> BTA, antal m<sup>2</sup> BYA och exploateringsgrad i kvarteret.

Förslaget ska redovisas med en 3D-modell för kvarteret. Modellen kommer sedan att läsas in i kommunens 3D-modell för hela stadsdelen. 3D-modellen kan sedan med fördel användas även i kommande bygglovsprocess.

### **Utvärdering**

En första presentation och genomgång planeras till vecka 23. Fokus för mötet är att presentera och diskutera respektive projekts hållbarhetsambitioner. Syftet är dels att aktörssamarbetena ska kunna inspireras av varandra, dels att Växjö kommun ska kunna bedöma om idéerna håller en bra nivå. Följande bedömningskriterier tillämpas;

- Energi
  - *Hur väl har förslagsställaren beskrivit hur man avser nå lägsta möjliga primärenergianvändning?*
  - *Hur väl har förslagsställaren visat på erfarenhet av trähusbyggande samt hur den erfarenheten skall omsättas i aktuellt projekt?*
- Hållbara transporter
  - *Hur väl har förslagsställaren skapat incitament för boende att välja hållbara transporter i syfte att minska biltrafiken i området?*
- Mark- och vattenanvändning
  - *Hur väl har förslagsställaren visat på hanteringen av dagvatten inom kvarteret?*

- *Hur väl har förslagsställaren visat på hur den gröna miljön ska utformas för att stärka/upprätthålla/skapa ekosystemtjänster*
- Social hållbarhet
  - *Hur väl har förslagsställaren integrerat trygghet- och social hållbarhet i bostadsprodukt, byggnad och utemiljö.*

I vecka 40 genomförs en samlad slutpresentation där kraven om hållbarhet, gestaltning, organisation och genomförande ska presenteras för respektive kvarter. Detta gemensamma möte följs sedan av möten med respektive projektförslag.

Följande bedömningskriterier avseende gestaltning tillämpas;

- Detaljplan
  - *Hur väl har förslaget följt detaljplanen?*
- En god anpassning till fastighet och omgivning
  - *Hur väl är tävlingsförslaget anpassat till fastighetens förutsättningar och dess omgivning avseende topografi, landskap och bebyggelse?*
- En god arkitektur och gestaltning
  - *Hur väl har tävlingsförslaget visat på en tydlig arkitektonisk idé som är vacker och har hög kvalitet?*
- En god boende- och utemiljö
  - *Hur väl har tävlingsförslaget visat på väl fungerande planlösningar, bra samband mellan inne och ute och en tilltalande utemiljö?*
  - *Hur väl har kvarteret anpassats för att skapa incitament för hållbara transporter?*

När Växjö kommun anser att projektförslaget motsvarar de förväntningar som finns inom hållbarhet, gestaltning, organisation och genomförande så sammanställs ett beslutsunderlag till kommunstyrelsen som slutligen beslutar om att markanvisningsavtal kan tecknas med respektive bolag. Därefter inleds samtal inför tecknande av markanvisningsavtal. Aktörssamarbetet ska bilda ett gemensamt bolag inför tecknande av markanvisningsavtalet.

Växjö kommun förbehåller sig fri prövningsrätt av projektförslagen och har rätt att förkasta inkomna förslag utan ersättningsskyldighet. Ersättning för inlämnat material ges ej. Växjö kommun äger rätt att publicera förslagen, helt eller delvis, på sin webbsida och i en 3D-modell. Växjö kommun förutsätter att relevant marknadsundersökning är gjord för inlämnat komplett tävlingsförslag.

## **Markanvisningsavtal**

Markanvisningsavtalet är tidsbegränsat till 12 månader. En förutsättning för att teckna ett marköverlåtelseavtal är att följande krav uppfylls under anvisningstiden:

- Bolaget ska ansöka om och beviljas bygglov i enlighet med den förslagshandling som har tagits fram i steg 2 och som godkänts av Växjö kommun. Förslagshandlingen ligger till grund för markanvisningsavtalet.
- Intressenten ska även kunna redovisa förutsättningar för att byggnation ska kunna påbörjas. Vilka förutsättningarna är ska intressenten och Växjö kommun gemensamt komma överens om i markanvisningsavtalet. Det kan exempelvis vara att intressenten ska redovisa ett visst antal bokningsavtal.

En avgift om 5 % av köpeskillning tas ut i samband med tecknande av markanvisningsavtal. Avgiften räknas av från köpeskillningen vid genomförande av köp.

## Köpekontrakt

När villkoren i markanvisningsavtalet är uppfyllda kan ett köpekontrakt tecknas. Tillträde till tomterna beräknas till 1/11 2023.

## Underlag

Underlag till markanvisningstävlingen utgörs av denna inbjudan samt följande underlag som hämtas från Växjö kommuns hemsida, [www.vaxjo.se/Backaslov](http://www.vaxjo.se/Backaslov):

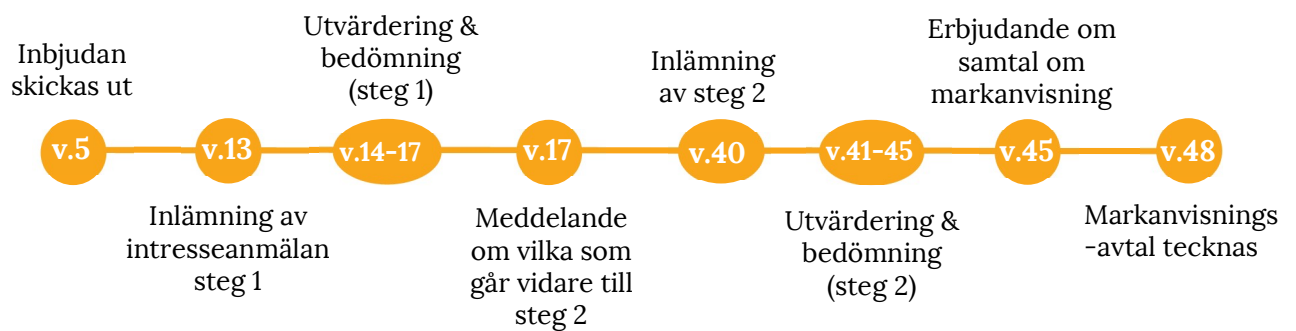
- Detaljplan (pdf)
- Detaljplanekarta (dwg)
- Grundkarta (dwg)
- Preliminär ledningsdragning VA (pdf)
- Utformning Bäckaslövsplanaden utsnitt (pdf)
- Geoteknisk undersökning, WSP 2022 (pdf)
- Miljöteknisk undersökning, WSP 2022 (pdf)
- Formulär för intresseanmälan, steg 1 (pdf)
- Kravspecifikation för leverans av 3D-modell (pdf)

På Växjö kommuns hemsida, [www.vaxjo.se](http://www.vaxjo.se), finns även tillgång till aktuella program, planer och riktlinjer exempelvis:

- Riktlinjer för markanvisningar, optioner och exploateringsavtal i Växjö kommun

- Hållbarhetsprogram – Hållbara Växjö 2030
- Nya P-tal 2019 – för ett grönare och mer tillgängligt Växjö
- Energiplan för Växjö kommun
- Träbyggnadsstrategi Växjö kommun 2018

## Tidplan



## Kontakt

Sofia Iderheim

Huvudprojektledare Bäckaslöv

@: [sofia.iderheim@vaxjo.se](mailto:sofia.iderheim@vaxjo.se)

Tel: 0470-418 04

## Bilagor:

Mall markanvisningsavtal

(Mall markupplåtelseavtal 5G-utkast)

Kravspecifikation för leverans av 3D-modell