



Markanvisningstävling för Hågelby (KS/2014:319)

Beslut

Kommunstyrelsen lämnar en beställning till tekniska nämnden att genomföra upprustningen av Hågelby Gård och fastställer budget för detta till 40 miljoner kronor. Budget finns avsatt i flerårsplanen 2015-2018, varav 22,5 miljoner kronor i ettårsplan 2015.

Kommunstyrelsen godkänner förslag till inbjudan till idé- och markanvisningstävling 2014-12-02.

Kommunstyrelsen ger kommunledningsförvaltningen i uppdrag att genomföra idé- och markanvisningstävling för Hågelby.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen lämnade 2007 i uppdrag till kommunledningsförvaltningen att ta fram ett program för området runt E4/E20, Hågelby och sjön Aspen. Syftet var att pröva förutsättningarna att utveckla arbetsplatser, förbättra Hågelbyledens funktion och att utveckla Hågelby. Kommunstyrelsen ställde sig bakom programmets principiella innehåll i januari 2011.

Kommunen har under flera år planerat för en utveckling av Hågelbyparken. Längre samarbetade kommunen med en privat aktör, som i mars 2014 valde att avbryta samarbetet med kommunen. Därefter har flera intressenter hört av sig till kommunen med idéer om hur Hågelby kan utvecklas.

Kommunens ambitioner att utveckla Hågelbyparken och göra den mer tillgänglig för en bredare publik kvarstår. En idé- och markanvisningstävling är ett sätt att fånga in ytterligare aktörer, inspirera marknaden samt driva på utvecklingen av Hågelby.

Kostnad för genomförandet av idé- och markanvisningstävlingen inklusive marknadsföring, seminarium för investerare bedöms till 200 000 kronor. Det är medel som ryms inom kommunledningsförvaltningens ram 2015.

2015-01-07

Dnr KS/2014:319

Uppskattad kostnad för att rusta upp byggnaderna på Hågelby Gård är ca 40 miljoner kronor. I flerårsplanen 2015-2018 finns investeringen planerad. Kommunledningsförvaltningen gör bedömningen att kostnaden på sikt kommer att täckas genom intäkter från hyra av befintliga byggnader samt upplåtelse av mark norr Hågelby Gård med tomträtt.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2014-12-12.



Referens
Anders Nilsson

Mottagare
Kommunstyrelsen

Idé- och markanvisningstävling för Hågelby

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen lämnar en beställning till tekniska nämnden att genomföra upprustningen av Hågelby Gård och fastställer budget för detta till 40 miljoner kronor. Budget finns avsatt i flerårsplanen 2015-2018, varav 22,5 miljoner kronor i ettårsplan 2015.

Kommunstyrelsen godkänner förslag till inbjudan till idé- och markanvisningstävling 2014-12-02.

Kommunstyrelsen ger kommunledningsförvaltningen i uppdrag att genomföra idé- och markanvisningstävling för Hågelby.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen lämnade i 2007 i uppdrag till kommunledningsförvaltningen att ta fram ett program för området runt E4/E20, Hågelby och sjön Aspen. Syftet var att pröva förutsättningarna att utveckla arbetsplatser, förbättra Hågelbyledens funktion och utveckla Hågelby. Kommunstyrelsen ställde sig bakom programmets principiella innehåll i januari 2011.

Kommunen har under flera år planerat för en utveckling av Hågelbyparken. Längre samarbetade kommunen med en privat aktör, som i mars 2014 valde att avbryta samarbetet med kommunen. Därefter har flera intressenter hört av sig till kommunen med idéer om hur Hågelby kan utvecklas.

Kommunens ambitioner att utveckla Hågelbyparken och göra det mer tillgängligt för en bredare publik kvarstår. En idé- och markanvisningstävling är ett sätt att fånga in ytterligare aktörer, inspirera marknaden samt driva på utvecklingen av Hågelby.

Kostnad för genomförandet av idé- och markanvisningstävlingen inklusive marknadsföring, seminarium för investerare bedöms till 200 000 kronor. Det är medel som ryms inom kommunledningsförvaltningens ram 2015.

Uppskattad kostnad för att rusta upp byggnaderna på Hågelby Gård är ca 40 miljoner kronor. I flerårsplanen 2015-2018 finns investeringen planerad. Kommunledningsförvaltningen gör bedömningen att kostnaden på sikt kommer att täckas genom intäkter från hyra av befintliga byggnader samt upplåtelse av mark norr Hågelby Gård med tomträtt.

Ärendet

Kommunstyrelsen lämnade i 2007 i uppdrag till kommunledningsförvaltningen att ta fram ett program för området runt E4/E20, Hågelby och sjön Aspen. Syftet var att pröva förutsättningarna att utveckla arbetsplatser, förbättra Hågelbyledens funktion och utveckla Hågelby. Kommunstyrelsen ställde sig bakom programmets principiella innehåll i januari 2011.

Kommunen har under flera år planerat för en utveckling av Hågelbyparken. Längre samarbetade kommunen med en privat aktör, som i mars 2014 valde att avbryta samarbetet med kommunen. Därefter har flera intressenter hört av sig till kommunen med idéer om hur Hågelby kan utvecklas.

Kommunens ambitioner att utveckla Hågelby och göra det mer tillgängligt för en bredare publik kvarstår. De befintliga byggnaderna ska rustas upp och kompletteras med nya inslag av utbyggd besöksservice. Hågelby ska vidareutvecklas med hänsyn till den värdefulla natur- och kulturmiljön.

Nästa steg mot Hågelbyparkens utveckling

Flera intressenter har hört av sig till kommunen med idéer om hur Hågelby kan utvecklas.

En idé- och markanvisningstävling är ett sätt att fånga in ytterligare aktörer, inspirera marknaden samt driva på utvecklingen av Hågelby. Syftet med tävlingen är att få förslag på kreativa lösningar för att utveckla Hågelby som ett attraktivt besöksmål, där utformning och affärsidé ska stärka Hågelby som destination. Tävlingen kan ge svar på följande:

Inriktning/tema
Affärspotential
Hållbarhetskrav
Långsiktigt ägande
Gestaltning
Trafiklösningar
Samband med andra utvecklingsprojekt

Tävlingsföresättningar

Kommunledningsförvaltningen har tagit fram förslag till inbjudan till tävlingen, se bilaga 1.

Två anbudsområden – A & B

Förslaget innebär att tävlingsområdet delas in i två anbudsområden se bilaga 2 och 3. Anbudsgivarna ges möjlighet att lämna anbud på ett eller båda områdena.

Område A

Det område som fortsättningsvis föreslås vara helt tillgängligt för allmänheten utgörs av Hågelby Gård, det vill säga befintliga byggnader med tillhörande parkering och parkanläggningar (område A). Kommunen äger idag detta område och föreslås fortsättningsvis äga området. Ett övertagande av driften av Hågelby Gård kan ske antingen genom att hyresavtal ingås med kommunen eller genom förvärv av aktierna i Hågelbyparken AB. Övertagandet sker efter av kommunen genomförd en grundläggande upprustning.

Område B

Det andra området som eventuellt bara blir tillgängligt för betalande besökare ligger norr om de befintliga byggnaderna. Kommunen föreslås fortsättningsvis äga marken och upplåta den med tomträtt. Vinnande anbudsgivare bekostar infrastrukturen till området det vill säga gator från befintlig infart från Hågelbyleden, upprustning berörd del av Skrävsta Gårdsväg samt VA ledningar från anslutningspunkt vid Hågelbyleden.

Hogsla järnåldersby och 4H-gården

Inom det förstnämnda anbudsområdet (A) ligger den kommunalt drivna järnåldersbyn, Hogslaby. Verksamheten har funnits på platsen sedan 1980-talet. Årligen besöks Hogslaby av cirka 4000 besökare.

Hågelby -4H är ansluten till Riksförbundet Sveriges 4H och bedriver sin verksamhet sedan 2005 i Hågelbyparken. På gården finns idag flera djurslag såsom hästar, får och kaniner. Hågelby 4H erbjuder idag en mängd olika aktiviteter, mot olika målgrupper, medlemskurser, specialridning för funktionsnedsatta, guidningar, fårklippning och kretsloppsbesök för skolklasser, öppna hus dagar för allmänheten.

Dessa två verksamheter föreslås finnas kvar antingen i befintliga lägen eller etableras i nya lägen där de båda verksamheterna kan samverka både med varandra och med nya verksamheter. Förslag på lämpliga utvecklingsidéer och samverkansformer för att bedriva verksamheterna ska lämnas i tävlingsförslaget.

Jury

Kommunledningsförvaltningen föreslår att genomförande och utvärdering av tävlingen görs av kommunala tjänstemän med kompetens inom olika områden och att beslut om vinnande bidrag tas av en politisk jury.

Hågelby Gård - åtgärdsplan

Hågelby Gård är i dag i stort behov av grundläggande renovering. En åtgärdsplan för Hågelby Gård togs därför fram av kommunledningsförvaltningen under våren 2014 för att klargöra underhållsbehov och nyinvesteringar.

Ekonomi

Kostnad för genomförandet av idé- och markanvisningstävlingen inklusive marknadsföring, seminarium för investerare bedöms till 200 000 kronor. Det är medel som ryms inom kommunledningsförvaltningens ram 2015.

Uppskattad kostnad för att rusta upp byggnaderna är ca 40 miljoner kronor. Med anledning av upprustningens komplexitet och antikvariska krav så behöver kommunens projektledningsorganisation förstärkas med en rad olika specialistkompetenser arkitekt, landskapsarkitekt, byggnadsantikvarie, puts & betong expert.

Kostnaden för renoveringen täcks genom intäkter från hyra av befintliga byggnader samt från upplåtelse av marken norr om Hågelby Gård med tomträtt. Intäkten för marken som upplåts med tomträtt fås då den detaljplanlagts.

Mattias Jansson
Kommundirektör

Anders Nilsson
Projektchef

Bilagor:

1. Inbjudan idé- och markanvisningstävling
2. Karta område A
3. Karta område B

Expedieras till:
Samhällsbyggnadsnämnden
Tekniska nämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Upplev Botkyrka AB

Projektchef Anders Nilsson,klf
Ekonomichef Niclas Johansson, klf
Områdesutvecklare Alby Dennis Latifi, klf



2014-12-02

Referens
Anders Nilsson

Mottagare
Intressenter

IDÉ- OCH MARKANSVISNINGSTÄVLING FÖR HÅGELBY, BOTKYRKA KOMMUN



Botkyrka kommun bjuder in till Idé- och markanvisningstävling med särskild fokus på miljö- och social hållbarhet samt gestaltning för Hågelby.

Hågelby– ett stort besöksmål för Stockholmsregionen

Hågelbyparken är idag ett stort besöksmål som gästas av ca 200 000 personer per år. Botkyrka kommun vill vidareutveckla Hågelbyområdet som ett besöksmål för stockholmare och andra besökare i Stockholm och som mötesplats för Botkyrkaborna.

Kommunens ambitioner är att utveckla Hågelby och göra det mer tillgängligt för en bredare publik. De befintliga byggnaderna ska fortsättningsvis ägas av kommunen och rustas upp. Kommunen avser hyra ut byggnaderna och arren-

KOMMUNLEDNINGSFÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, · Besök · Kontaktcenter

Direkt · Sms 072-561 38 20 · E-post anders.nilsson@botkrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax · Webb www.botkyrka.se

dera ut ett delområde , nedan kallat område A se bilaga 1. Detta ska vara tillgängligt för allmänheten.

Angränsande område, nedan kallat område B se bilaga 2 ska byggas ut och kompletteras med nya inslag av utbyggd besöksservice. Område B ska upplåtas med tomträtt.

Kommunen har höga ambitioner vad gäller Hågelbys utveckling och gestaltning liksom vad gäller klimat- och hållbarhetsfrågor, vilket ska återspeglas i utvecklingen av platsen i relation till sin omgivning. En förutsättning för utbyggnad av Hågelbyområdet, särskilt inom Hågelby Gård är stor hänsyn till den kulturhistoria som finns i området liksom att förstärka gröna och sociala värden.

Kommunen ser angränsande ridverksamhet som drivs av Botkyrka Ridsällskap som ett viktigt inslag i utbudet av fritidsverksamhet för framförallt barn och ungdomar.

Kommunen anser det angeläget att Hogsla järnåldersby och befintlig 4H-gård ges goda förutsättningar för sina verksamheter och möjligheter till utveckling inom tävlingsområdet.

Vi söker nu investerare, entreprenörer och byggbolag med bra idéer, kvalitet och hållbara lösningar för Hågelby.

Hågelby

Områdets historia

Hågelby som är beläget invid sjön Aspen omges av en rik kulturbygd med rötter tillbaka i förhistorisk tid. Hågelby-Skrävsta har kontinuerligt varit bebott ända sedan bronsåldern, det vill säga i mer än 3000 år. Hågelby omnämns första gången i skriftliga källor på 1300-talet, men det är först genom äldre kartmaterial över området som bilden av gårdsmiljön växer fram. Den äldsta bevarade kartan från 1636 visar ett Hågelby bestående av två gårdar på var sida om en å.

Den nuvarande gårdsmiljön på Hågelby uppfördes under åren 1911-1922 av Lars Magnus Ericsson, grundaren av det nu världskända företaget Ericsson.

På Hågelby förverkligade Ericsson sin vision om att från grunden bygga upp en mönstergård, ett modernt lantbruk. Befintliga byggnader revs för att ge plats åt en enhetligt planerad och funktionell gårdsmiljö. Huvudbyggnaden ritades av Hjalmar Cederström & Uno Berg Arkitektbyrå i Stockholm.

Familjen Ericsson flyttade till Hågelby 1916, men anläggningen stod färdig i sin helhet först 1922. Ericsson stannade på Hågelby fram till sin död 1926. Redan 1916 överlät Ericsson gården till sin dotter Anna Giertz. Huvudbyggnaden stod periodvis tom under åren 1940-1955, men nyttjades därefter som arkitektkontor av Annas son Lars-Magnus Giertz under en tioårsperiod. Botkyrka kommun förvärvade gården redan 1964 och har sedan dess varit gårdens ägare. Under 1970-talet rustades gården upp och fick en ny inriktning som folkpark.

Översiktsplan

Botkyrka har sedan 2014 en ny översiktsplan. För Hågelby anges följande:

Kommunen vill skapa förutsättningar att utveckla Hågelby gård till ett populärt besöksmål inte bara för Botkyrka lokalt utan också för hela Stockholmsregionen och Sverige.

Program Hågelby Eriksberg Lindhov

Kommunen har tagit fram ett program Hågelby Eriksberg Lindhov där tävlingsområdet ingår. Programmet redovisar fem övergripande målbilder som kommunen vill uppnå med programområdet:

- En ny entré till Botkyrka och storstaden
- Ett nytt trafiksystem som knyter samman Botkyrkas stadsdelar
- Ny blandad stadsmiljö- bostäder och verksamheter längs ”Hågelby allé”
- Mötesplatsen Hågelby växer och utvecklas
- ”Botkyrkaparken”- en grön värdekärna mitt i kommunen

Av programmet framgår särskilt hur mötesplatsen Hågelby kan utvecklas och samverka med övriga delar av programområdet. En miljökonsekvensbeskrivning är gjord i samband med programmet.

Detaljplan del av tidigare familjeparken

Ett förslag till detaljplan för en första etapp av området har upprättats och varit på utställning i januari 2014. Området var tidigare tänkt att vara första delen av en familjepark. Syftet med planen kvarstår, men planförslaget kan behöva justeras för att anpassas till vinnande tävlingsförslag. Det finns många utredningar exempelvis arkeologi, miljökonsekvensbeskrivning gjorda som kan återanvändas.

Natur och landskap

Området ingår i en av de regionala ”gröna kilarna” Bornsjökilen , i Regional Utvecklingsplan för Stockholms län (RUF2010) och är en viktig grön korridor och biologisk spridningsväg för ek- och tallorganismer. Sjön Aspen anses under höstarna vara en värdefull rastplats för fåglar.

Kulturmiljö och fornlämningar

Området ingår i ett större område av riksintresse för kulturmiljövård och berör flera känsliga miljöer.

Inom området finns ett flertal registrerade fornlämningar. En arkeologisk utredning har gjorts i samband med tidigare planarbete.

Inom de nu bebyggda delarna av området planeras skyddsbestämmelser eftersom användningen här ska anpassas till den äldre bebyggelsens och gårdsmiljöns kulturhistoriska värden. Det kommer också att finnas varsamhetsbestämmelser för flera byggnader som innebär att man ska bevara byggnadernas karaktärer.

Strandskydd

Idag gäller strandskydd för delar av området.

Infrastuktur och kommunaltekniska anläggningar

Kommunen verkar för att i samarbete med Trafikverket utveckla trafikkapaciteten till området. Det innebär en förstärkt koppling till E4/E20 i enlighet med Trafikverkets förstudie för en ny dragning av allmän väg 258, (Hågelbyleden) samt kommunens översiktsplan och program för Hågelby Eriksberg Lindhov.

I en första etapp kommer nuvarande infart till Hågelby, korsningen Skrävsta gårdsväg och Hågelbyleden att behöva byggas om. Kommunen har tecknat ett avtal med Trafikverket om en lösning som innebär att korsningen signalregleras och Hågelbyleden breddas för att förses med extra körfält på en sträcka om ca 300 meter.

Även Skrävsta gårdsväg kommer att behöva upprustas och byggas om för att ansluta till den nya trafikplatsen. Skrävsta gård, Ekholmens naturreservat, Botkyrka ridsällskap och Kyrkkulla ska kunna nås från vägen.

Vatten- och avloppsförsörjningen sker via kommunal anslutning.

Botkyrka Ridsällskap

Ridverksamheten som drivs av Botkyrka Ridsällskap på angränsande område ska långsiktigt kunna samexistera med den utveckling som sker på Hågelby.

Hogsla järnåldersby, 4H-gården

Inom anbudsområde A ligger den kommunalt drivna järnåldersbyn, Hogslaby. Verksamheten har funnits på platsen sedan 80-talet. Årligen besöks Hogslaby av cirka 4000 besökare.

Hågelby -4H är ansluten till Riksförbundet Sveriges 4H och bedriver sin verksamhet sedan 2005 i Hågelbyparken. På gården finns idag flera djurslag såsom hästar, får och kaniner. Hågelby 4H erbjuder idag en mängd olika aktiviteter, mot olika målgrupper, medlemskurser, specialridning för funktionsnedsatta, guidningar, fårklippning och kretsloppsbesök för skolklasser, öppna hus dagar för allmänheten.

Dessa två verksamheter ska finnas kvar antingen i befintliga lägen eller etableras i nya lägen där de båda verksamheterna kan samverka både med varandra och med exploitören. Förslag på lämpliga utvecklingsidéer och samverkansformer för att bedriva verksamheterna inges i anbudet.

Social hållbarhet

Botkyrka kommuns hållbarhetsutmaningar är:

- Botkyrkaborna har arbete
- Botkyrkaborna känner sig hemma
- Botkyrka har de bästa skolorna
- Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna
- Botkyrkaborna är friska och mår bra
- Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

En särskilt prioriterad fråga är skapa jobbchanser för Botkyrkabor. Det bör skapas möjlighet för olika typer av människor att besöka, arbeta och verka inom området. Kommunen ser gärna att det lokala näringslivet erbjuds möjligheter att på olika sätt delta i de förslag som lämnas i tävlingsförslaget. Mer information om lokala aktörer fås av kommunens näringslivsenhet.

Kommunen vill genom utvecklingen av Hågelby öka hemkänslan och utveckla Hågelby som mötesplats. Konkret innebär det att skapa trygga och estetiskt tilltalande miljöer och mötesplatser utomhus och inomhus.

Tävlingsförutsättningar

Botkyrka kommun vill få förslag på kreativa lösningar för att utveckla Hågelby som ett attraktivt besöksmål, där utformning och materialval skapar förutsättningar för ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart byggande.

Anbudsområden

Tävlingsområdet är indelat i två anbudsområden se bilaga 1 och 2. Anbudsgivaren ges möjlighet att lämna anbud på område A och eller hela eller delar av område B.

Område A – Hågelby Gård tillgängligt för allmänheten

Utgörs av Hågelby Gård det vill säga befintliga byggnader med tillhörande parkering och parkanläggningar.

Kommunen ska fortsättningsvis äga befintliga och tillkommande byggnader med tillhörande parkanläggning inom område A. Ett övertagande av driften av Hågelby Gård kan ske antingen genom att hyresavtal ingås med kommunen eller genom förvärv av aktierna i Hågelbyparken AB. Område A ska fortsättningsvis hållas öppet för allmänheten.

Kommunen upplåter idag Hågelby Gård med omgivning till sitt helägda dotterbolag Hågelbyparken AB. Bolaget omsatte 2013 drygt 15,5 miljoner kronor och hade 19 anställda.

Hågelby Gård har ett särskilt kulturhistoriskt värde och ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Inom området A finns flera fornlämningar.

En åtgärdsplan togs fram våren 2014 för byggnader och anläggningar i syfte att bevara de fastighetsvärden och kulturvärden som finns och få dem att bestå. Kommunen avser att rusta upp Hågelby Gård i enlighet med åtgärdsplanen.

Område B – Markområde ev bara tillgängligt för betalande besökare

Område B ligger norr om de befintliga byggnaderna vid Hågelby Gård. Avgränsning av området är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.

Den eller de som vinner tävlingen får markanvisning på hela eller delar av område B och möjlighet att disponera den blivande tomten för område B med tomträtt. Kommunen kommer således fortsättningsvis att äga marken.

Pågående markanvändning för huvuddelen av marken är åkermark. Inom anbudsområde B ligger flera registrerade fornlämningar.

Exploatören/erna av område B ska bekosta erforderlig infrastruktur till området det vill säga gator från befintlig infart från Hågelbyleden, upprustning berörd del av Skrävsta Gårdsväg samt VA-ledningar från anslutningspunkt vid Hågelbyleden.

Villkor för tävlande

Inlämnad tävlingshandling ska uppfylla alla krav enligt denna inbjudan. I samband med utvärderingen kommer Botkyrka kommun kontrollera följande uppgifter om bolagen;

- Registreringsbevis
- Att bolaget ensamt eller genom moderbolag har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.

Tävlingsregler

Markanvisningen regleras genom ett ramavtal mellan kommunen och bolaget.

Inlämnade skisser i vinnande tävlingsbidrag innebär inte någon garanti för utformningen av projektet. Slutgiltig omfattning och utformning avgörs i planprocessen och kan komma att avvika från de givna förutsättningarna ny markanvisning som kompensation.

Ramavtal för område A samt markanvisningen för område B får inte överlåtas utan kommunens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Lämnat anbud ska vara giltigt i sex månader.

Om projekt behöver avbrytas till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger detta inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

Följande uppgifter om bolaget ska lämnas tillsammans med tävlingshandlingarna;

- Uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson
- En översiktlig beskrivning av bolagets organisation
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid markanvisningstävling och avtalstecknande med kommunen. Den eller de, som lämnar vinnande tävlingsbidrag, är den eller de med vilket kommunen kommer att teckna markanvisningsavtal
- Vidimering att ledande befattningshavare i bolaget inte har gjort sig skyldig till ekonomisk brottslighet eller skattebrott

Redovisning av tävlingshandlingar;

Anbuden ska vara skrivna på svenska och redovisade i form av följande handlingar:

- Val av anbudsområde/anbudsområden
- Skisser, situationsplan, illustrationer med skalangivelse
- Beskrivning av bolagets miljöambitioner i projektet
 - Miljö- och hållbarhetsmål
 - Miljöklassificering
 - Energihushållning
 - Miljöpåverkan under produktionstid
- Beskrivning av bolagets sociala hållbarhetsambitioner i projektet såsom
 - Arbetsträningsplatser och visstidsanställningar
 - Antidiskrimineringsvillkor
 - Tillgänglighet
 - Etisk handel
- Redovisning av parkeringslösning för bil och cykel
- Idé om utveckling av evenemang

- Idé om utveckling/ samverkan med 4 H gården och Hogsla järnåldersby
- Förslag på övertagande av driften av Hågelby antingen genom förvärv av Hågelbyparken AB eller hyresavtal med kommunen (gäller område A)
- Upplåtelse av hela eller delar av område B ska ske med tomträtt. Förslag på tomträttsavgäld, omfattning, avgäldsränta och upplåtelseperiod ska anges av anbudsgivaren.
- En översiktlig beskrivning av genomförandet samt uppskattad tidplan
- Beskrivning av liknande projekt som exploatören har genomfört (referensprojekt) och/eller referenser som exploatören vill åberopa varav minst ett som är genomfört.
- Redovisning av tänkt organisation för att genomföra projektet.
- Ovanstående material med avseende på projekttiden ska lämnas in i en komplett pappersomgång om maximalt 6 sidor i A3 format och tre sidor A4 format samt en digital version.

Sekretess

Inlämnade förslag är konfidentiella till dess tävlingen avgjorts.

Tävlingens genomförande

Tävlingsunderlag

Detta är underlag för tävlingen.

Inbjudan (denna)

- Utvärderingsmall
- Botkyrka kommuns översiktsplan
- Program Hågelby Eriksberg Lindhov
- Detaljplan del av tidigare familjepark (utställningshandling)
- Åtgärdsplan Hågelby Gård 2014

- Av kommunen framtagna miljökonsekvensbeskrivning

Inbjudan samt länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen finns även på Botkyrka kommuns hemsida;

www.botkyrka.se/markanvisningar

Utvärdering

Bedömning

Utvärderingskriterier

Utvärderingen kommer att göras i två steg.

Steg 1 grundkriterier

En av kommunen utsedd utvärderingsgrupp kommer att kontrollera att förslaget ligger i linje med kommunens önskemål och ambitioner för området.

Intressenten ska också bedömas vara en fullgod samarbetspartner där utvärderingsgruppen kommer att bedöma ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt.

Uppfyller flera exploatörer grundkriterierna utvärderas respektive exploatörs förslag utifrån nedanstående utvärderingskriterier.

Steg 2 - utvärderingskriterier

De tävlingsbidrag som uppfyller samtliga krav i steg 1 kommer att värderas utifrån nedanstående kriterier (utan inbördes ordning). Kommunen kommer att gå vidare med det eller de tävlingsbidrag som är det för kommunen mest ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara förslaget/förslagen.

Bedömningen av tävlingsförslagen kommer att genomföras baserat på nedan angivna kriterier. Bedömningen genomför utvärderingsgruppen enligt en skala där varje tävlingsförslag bedöms från ”icke godkänd”, godkänd, väl godkänd till mycket väl godkänd, där varje bedömningsnivå kommer att motiveras

- Attraktionskraft- besöksmål -nytänkande
- Ekonomisk hållbarhet Hågelby Gård –område A
- Ekonomisk hållbarhet – område B
- Arkitektonisk kvalitet, gestaltning och nytänkande
- Placering, samspel med omgivningen

- Bolagets miljöambitioner
- Bolagets sociala ambitioner

Botkyrka kommun kommer om så behövs att kalla förslagsställare till en genomgång av lämnat tävlingsförslag. Som ett led i tävlingsförfarande kommer kommunen därefter att förhandla om villkoren i ramavtlet/markanvisningsavtal innan ett beslut i kommunstyrelse/fullmäktige.

Kommunen avser att anvisa mark (område B) samt avser att överlämna driften av Hågelby gård (område A) till den eller de anbudsgivare som lämnar det eller de bästa projektförslagen utifrån den sammanvägda värderingen av bedömningsgrunderna.

Utvärdering

Genomförande och utvärdering av tävlingen görs av kommunala tjänstemän med kompetens inom olika områden och att beslut om vinnande bidrag tas av en politisk jury

Ramavtal för övertagande av driften av Hågelby Gård samt markanvisningsavtal för område B ska godkännas av kommunfullmäktige.

I det fall inget förslag lever upp till kommunens krav så kommer kommunen att pröva att utveckla och driva Hågelby Gård i egen regi.

Tidplan

Datum	Aktiviteter
XXXX2015	Start tävling
XXXX 2015	Inlämning av tävlingsbidrag (4 mån)
XXXX 2015	Utvärdering av inkomna förslag (3 mån)
XXXX 2015	Besked om vinnare av tävlingen
XXXX 2015	Avtal tecknas (förhandling 3 mån)

Vad innebär en markanvisning?

En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som kommunen äger. I samband med att kommunen ger markanvisning till en byggherre upprättas ett så kallat markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet.

Det bör noteras att en markanvisning inte är kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplanen för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av samhällsbyggnadsnämnden och/eller kommunfullmäktige i enlighet med plan- och bygglagen.

Vad innebär en markanvisningstävling?

En markanvisningstävling innebär att kommunen kommer att träffa markanvisningsavtal med den eller de som i sitt/sina tävlingsbidrag bäst uppfyller angivna tävlingskriterier samt i övrigt uppfyller givna förutsättningar och kvalificeringskriterier.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna projektidéer då markanvisningstävlan inte faller inom ramen för Lag om offentlig upphandling (LOU 2007:1091). Kommunen har även rätt att förkasta anbud utan ersättningskyldighet till någon av anbudsgivarna.

Övriga villkor för markanvisningstävling

Vid ändrade förutsättningar för genomförande av markanvisningstävling äger kommunen rätt att avbryta pågående tävling. Avbryts markanvisningstävling kan kommunen komma att utlysa ny tävling. Avbruten markanvisningstävling ger inte bolaget rätt till ny markanvisning eller ekonomisk ersättning för nedlagt arbete.

Genom deltagande i denna idé- och markanvisningstävling accepterar bolaget de av kommunen uppställda villkoren för tävlingens genomförande.

Kontaktuppgifter

Eventuella frågor kan lämnas skriftligen senast den 2015-XX-XX via e-post med texten "Idé och markanvisningstävling Hågelby" i ämnesraden, till Anders Nilsson eller Åsa Hansson.

anders.nilsson@botkyrka.se eller asa.hansson@botkyrka.se

Inkomna frågor och kommunens svar publiceras på Botkyrka kommuns webbsida.

Anbud ska märkas "Markanvisningstävling för Hågelby", klf/2014:319 och skickas till Botkyrka kommun, Kommunledningsförvaltningen, 147 85 TUMBA.

Tävlingsbidraget ska vara kommunledningsförvaltningen tillhanda senast den 2015-XX-XX. När juryn fattat beslut om vinnande förslag kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i ett tjänsteutlåtande som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut att godkänna markanvisningsavtal med vinnaren/vinnarna, dels på kommunens hemsida.

Botkyrka kommun

Anders Nilsson

Kommunledningsförvaltningen

Åsa Hansson

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1 Område A



Bilaga 2 område B

