

Markanvisningstävling 2020 VISBORG

Inbjudan till markanvisningstävling avseende gymnastik- och idrottsanläggning inom idrotts- och rekreationsområdet Visborg.

Inbjudan

Region Gotland bjuder härmed in till markanvisningstävling inom Visborgs idrotts- och rekreationsområde och söker nu en byggherre som vill delta i utvecklingen av idrottsområdet. Markanvisningstävlingen omfattar ett markområde som upplåtes med tomträtt för gymnastikhall med möjlighet till kommersiellt komplement med inriktning mot idrottsverksamhet.



Röd pil markerar läget för markanvisningen

Idrottsområdet ligger inom stadsdelen Visborg där en hållbar och innovativ miljö att bo, leva och verka i växer fram och där visionen är att skapa en livfull stadsdel för arbete, boende och en aktiv fritid med naturens lugn inpå knuten.

Regionens kultur- och fritidsförvaltning har identifierat ett behov av lokaler för gymnastik och syftet med aktuell markanvisning är att möjliggöra byggnation av en ny anläggning för gymnastik i Visby. Regionen kommer inte att vara part vad gäller anpassningar av byggnaden till användarnas behov utöver vad som framgår av denna markanvisning. Intresserade byggherrar måste själva upprätta kontakt med gymnastik- och idrottsföreningar för att diskutera deras önskemål beträffande utformning och funktion av hallen.

Besöksadress Visborgsallén 19

Postadress SE-621 81 Visby

Telefon +46 (0)498 26 90 00 vxl

E-post regiongotland@gotland.se

Bg 339-8328 **Pg** 18 97 50-3

Org nr 212000-0803

Webbplats www.gotland.se

facebook.com/regiongotland

Det är angeläget att den framtida idrottshallen kan nyttjas för gymnastik samt att den uppfyller de krav som kan ställas på en lokal för denna verksamhet, se även krav nedan.

Inom det område som markanvisningen omfattar ges också möjlighet och utrymme till kompletterande idrottsverksamhet. Inom området finns även viss möjlighet och utrymme för utomhusidrott.

Markanvisningsområde, tekniska och administrativa förutsättningar

Markanvisningsområde

Området som är aktuellt för markanvisning är del av fastigheten Visby Visborg 1:9 och omfattar en markyta på cirka 5 300 kvm. Området ligger i anslutning till ICA Maxiarena och är idag obebyggt. Om det vinnande förslaget redovisar en mindre byggnadsyta än vad som redovisas i bifogad illustrationsplan kommer markanvisningsområdets areal att reduceras i relation till detta.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för del av Visborg 1:9 m fl (idrotts- och rekreationsområdet Visborg), laga kraft 2013-03-07. Området som markanvisas får bebyggas med lokaler för idrottsändmål.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ett idrotts- och rekreationsområde där olika idrotter kan samlas och utvecklas långsiktigt. Det finns flera samordningsvinster t ex vad gäller hur parkeringar kan nyttjas. Norr om Sandhedsvägen finns byggrätter avsedda för större byggnader/hallar. Ett idrotts- och rekreationsområde syftar till att skapa en inspirerande och attraktiv miljö för olika intressegrupper. Området ska ge människorna som vistas där förutsättningar för fysisk aktivitet, rekreation, vila samt naturupplevelser.

Mer information finns i planhandlingarna – plankarta med tillhörande planbeskrivning. Till detaljplanen finns också en miljökonsekvensbeskrivning.

Tekniska utredningar

Det åligger byggherren att utföra erforderliga geotekniska undersökningar samt övriga, för exploateringen nödvändiga, undersökningar.

Teknisk försörjning

Den blivande fastigheten ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp samt fjärrvärme. Dag- och dräneringsvattnet måste kunna fördröjas inom fastigheten innan det leds vidare. Regionens riktlinje är att ett 20-årsregn ska kunna magasineras lokalt. Lösningar för återanvändning av dagvatten för exempelvis bevattning välkomnas. För parkeringsytorna ska en lokal rening av dagvattnet utformas. Inom idrottsområdet ska samtliga parkeringsplatser kunna nyttjas gemensamt. Infart till fastigheten från lokalgata kommer att ske över gemensam parkeringsplats. Väster om fastigheten finns en gång- och cykelväg. En anslutande cykelväg ska anläggas av exploitören i läge som redovisas på illustrationsplan.

Trafik och parkering

Huvudparten av parkeringar ska lösas gemensamt och kunna samnyttjas med befintliga och kommande anläggningar. Byggherren bekostar anläggandet av ca 65 hårdgjorda parkeringsplatser och infartsväg, se illustrationsplan, samt utför en viss ombyggnad av befintlig grusad parkeringsplats. Samtliga parkeringsplatser ska förvaltas och nyttjas gemensamt av verksamheterna inom idrottsområdet. Byggherren bekostar även anläggandet av en gång- och cykelväg från befintlig gång- och cykelväg väster om området. Cykelparkering enligt parkeringsnorm ska till övervägande delen anläggas inom markområdet som anvisas.

Ekonomi

- Region Gotland ansvarar för och bekostar sanering av eventuell markförorening för att möjliggöra användning av marken i enlighet med gällande detaljplan.
- Region Gotland svarar för fastighetsbildningskostnaden samt kostnad för inskrivning av tomträtt.
- Byggherren svarar för anslutningskostnader till kommunikationssystem, el, fjärrvärme samt vatten och avlopp.
- Byggherren bekostar anläggande och ombyggnad av inlastningszon, parkeringsplatser, infartsväg och gång- och cykelväg på regionens mark enligt specifikation ovan.
- Byggherren svarar för kostnader för nybyggnadskarta, bygglovs- och planavgift samt kostnader för övriga tillstånd som kan komma att behövas för verksamheten.
- För rätten att använda marken betalar tomträttshavaren en årlig avgift i form av tomträttsavgäld till Region Gotland. Enligt jordabalken och gällande praxis ska avgälden motsvara en skäligen ränta på markens värde. Avgälden beräknas utifrån en avgäldsränta om 3,0% av vinnande bidrags anbud, dvs $3\% \times \text{angivet pris kr/per kvm BTA} \times \text{tävlingbidragets BTA}$.

Krav på utemiljö samt byggnadens funktion, storlek och gestaltning

Syftet med markanvisningen är att möjliggöra byggnation av idrottshall för gymnastikändamål. Inom det område som markanvisningen omfattar ges även möjlighet till kompletterande verksamhet med idrottsinriktning samt möjlighet till utomhusidrott.

Krav rörande byggnadens storlek och utformning

- Gymnastikhallens byggnadsyta ska vara ca 1200 kvm, 30 x 40 m, och vara utformad så att hallen kan nyttjas för gymnastikverksamhet.
- Invändig takhöjd i hallen ska vara minst 10 m.

- Kompletterade och gemensam verksamhet kan inrymmas inom en yta om ca 1500 kvm.

Krav rörande byggnadens placering/gestaltning

- Huvudentrén ska orienteras vänd mot lokalgatan, i likhet med Ica Maxi arena, och ge ett tydligt och välkomnande intryck.
- Byggnaden ska placeras parallellt med Ica Maxi arena ca 10 m från illustrerad fastighetsgräns, se bifogad illustrationsplan.
- Befintlig anläggning (Ica Maxi Arena) och kommande anläggningar ska tillsammans bilda en god helhet när området är fullt utbyggt.
- Befintlig byggrätt ska nyttjas på ett effektivt sätt. Byggrätten ska i första hand nyttjas för inomhusverksamhet.
- Material och gestaltning av byggnaden ska hålla en god arkitektonisk kvalitet och ge ett gediget intryck. Särskilt gestaltungsfokus bör läggas på entréfasaden, som ska vara av välkomnande karaktär, med avseende på utformning, material och belysning.

Krav rörande utemiljö

- Utemiljön med parkering, cykel- och gångstråk, inlastningszoner med mera ska redovisas och både anpassas till och kunna samordnas med befintliga och kommande anläggningar. Fotgängare ska kunna röra sig tryggt och säkert mellan de olika anläggningarna inom området.

Krav rörande trafik

- Koppling för gående och cyklister ska finnas till befintlig gång- och cykelväg väster om markområdet vilket också innebär att även byggnadens ”baksida” bör ha en tilltalande utformning.
- Cykelparkering (enligt gällande parkeringsstrategi) ska anordnas i nära anslutning till huvudentrén.
- Ca 65 hårdgjorda parkeringsplatser samt infart i enlighet med bilagd principiell skiss (illustrationsplan) ska anläggas. Parkering för rörelsehindrade ska ordnas nära entrén inom den egna tomten.

Tävlingsbidragen

Tävlingsbidragen ska redovisa utformning, innehåll och placering av en byggnad enligt krav ovan samt disponering av tomten med avseende på eventuell utomhusidrott, inlastning, handikapparkering, cykelparkering och dagvattenhantering. Redovisning ska ske enligt beskrivning nedan.

Vid markanvisning välkomnar Region Gotland en helhetssyn på miljöanpassat byggande, gärna miljöprestandahöjande system hos byggherren, med speciellt fokus inom områdena energiförbrukning, materialval, innemiljö och biologisk mångfald.

Tidplan

Förslag med prisuppgift ska lämnas in till Region Gotland, senast **fredag den 17 april 2020**.

Utvärdering av tävlingsbidrag kommer att ske under april/maj 2020.

Regionstyrelsen avser fatta beslut om att teckna markanvisningsavtal i juni 2020.

Utvärderingsgrunder

Tävlingsbidragen utvärderas med avseende på krav, se ovan, och pris enligt följande;

- **50 % gestaltning av byggnad och utemiljö**
- **50 % pris per m2 bruttorarea (BTA)**, lägsta anbud som godtas är 350 kr/m2

Bedömning

Bidragen kommer att helhetsbedömas utifrån de kriterier och frågeställningar som lagts fram i denna inbjudan. Bedömningen utförs av en grupp med representanter från regionsstyrelseförvaltningen samt teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningarna. Regionen förbehåller sig rätten att i samband med bedömningen även utvärdera genomförbarhet, samt rätten att avbryta tävlingen om samtliga förslag anses ha alltför låga gestaltningsambitioner. En viss vidare bearbetning av det vinnande förslaget kan komma att behöva göras. Endast idéer som föreslås på tävlingsplatsen och som uppfyller kravspecifikation enligt ovan kommer att utvärderas.

Markanvisning

Denna markanvisning innebär att Region Gotland och vinnande byggherre tecknar markanvisningsavtal där byggherren har ensamrätt att inom två år från beslut om markanvisningen teckna avtal om tomträttsupplåtelse. I markanvisningsavtalet regleras även genomförandefrågor för säkerställande av parternas åtaganden. Tomträttsavtal tecknas när bygglov beviljats. Även ett avtal rörande drift av gemensamma anläggningar ska träffas mellan tomträttshavaren och regionen. Fastighetsbildning sker före inskrivning av tomträttsavtalet. Detta innebär att byggherrens tillträde och uttagande av pantbrev kan ske först när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och inskrivning av tomträtten är beviljad.

Underlag

Förfrågningsunderlaget utgörs av denna inbjudan samt nedan listade bilagor som finns att hämta på www.gotland.se/byggabo och miljö/aktuellt - markanvisning

- Detaljplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning och grundkarta
- Illustrationsplan (DWG och PDF)

- Regionstyrelsens beslut om markanvisning

Ortofoto finns på Lantmäteriets hemsida, se <https://kso.etjanster.lantmateriet.se/>

Redovisning

- En beskrivning av förslagets gestaltning och innehåll
- Situationsplan inklusive utemiljö som visar angöring, entréer, inlastnings- och parkeringslösningar mm
- Perspektiv som visar förslaget i sitt sammanhang
- Illustrationer som visar fasader, material och färgsättning
- Ungefärlig disponering av byggnadsytor, area och bruttoarea
- Översiktlig byggnadsteknisk redovisning och markberedning
- Beskrivning av dagvattenhantering

Situationsplaner, planlösningar och fasader redovisas digitalt (PDF) i A3-format.

Utöver detta ska redovisningen omfatta en kort presentation av ert företag, er affärsidé och vilken ägar- och förvaltningsform ni ser framför er.

Redovisningen ska även inkludera företagets namn, organisationsnummer, adress, telefonnummer, e-postadress och kontaktperson. Bifoga dessutom registreringsbevis (högst 3 månader gammalt) och senast färdigställda bokslut.

Anmälan

Tävlingsbidrag lämnas in digitalt genom att bifoga efterfrågade handlingar i ett e-postmeddelande till exploatering@gotland.se. Ange **Markanvisning Gymnastikhall RS 2020/19** i ämnesraden. Maxstorlek per meddelande är 35 Mb. Försändelse kan vid behov delas upp i flera meddelanden eller skickas via fildelningstjänst. Förslaget ska innehålla företagsnamn, adress och organisationsnummer och en kontaktperson och vara inskickat senast kl. 24.00 den 17 april 2020.

Prisuppgift i kr/m² BTA läggs i ett separat förslutet kuvert och skickas in separat, eftersom förslagen först bedöms med avseende på gestaltning. Prisuppgift ska skickas per brev märkt **Prisuppgift Gymnastikhall RS 2020/20** till:

Region Gotland
Anna Adler, Regionstyrelseförvaltningen
RS 2020/19
621 81 Visby

Bidraget ska vara oss tillhanda senast **fredag den 17 april 2020**.

Eftersom anvisningen sker i anbudsform hanteras förslagen med sekretess fram till att beslut om tilldelning har fattats i regionstyrelsen.

Kontakt

Per Wallstedt, kultur- och fritidsavdelningen, regionstyrelseförvaltningen
Tfn 0498-26 96 31, e-post: per.wallstedt@gotland.se

Anna Adler, enheten för samhällsplanering, regionstyrelseförvaltningen
Tfn 0498-26 90 75, e-post: anna.adler@gotland.se

Susanna Collin, enheten för mark- och stadsmiljö, teknikförvaltningen
Tfn 0498-26 90 00, e-post: susanna.collin@gotland.se

**VÄLKOMNA MED ERA FÖRSLAG PÅ HUR VISBORGS IDROTTS-
OCH REKREATIONSOMRÅDE KAN UTVECKLAS!**

