



Fastighetskontoret
Stadsbyggnadskontoret

Stadsträdgården – Utvärdering av gestaltungsforstag och anbud

Bakgrund/Inledning

Mot bakgrund av att verksamheten i Stadsträdgården avvecklas behöver området omdanas och detaljplaneras för annan användning. Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att upprätta en detaljplan, dp 1710 för Stadsträdgården. Planarbetets huvudinriktning och syfte är bland annat att säkerställa tillgängligheten till strandområdet för allmänheten och förädla områdets upplevelsevärden, naturvärden samt att pröva möjligheten att bygga bostäder på Stadsträdgårdens område som idag är ianspråktaget för byggnader och odlingar.

Med anledning av områdets fortsatta utveckling och planläggning har fastighetskontoret fått uppdrag från fastighetsnämnden att genomföra en markanvisning inom Stadsträdgården.

Intentionen med förfrågan om markanvisning är att få in intressanta förslag för fortsatt bostadsplanering i ett av stadens mest eftertraktade lägen nära Mälaren. Marknadens aktörer har bjudits in att lämna gestaltungsforstag med stadsbyggnadsidé samt gestaltning av byggnader samt utifrån sitt förslag lämna ett anbud. Stadsträdgården har delats in i två områden A och B, där förslag kan lämnas på ett eller båda områden, men varje område ska redovisas var för sig.

Krav

Gestaltungsforstag och anbud skulle lämnas enligt anvisningar i program daterat 2010-06-09, där sista dag för inlämning var 2010-08-27 kl:10:00.

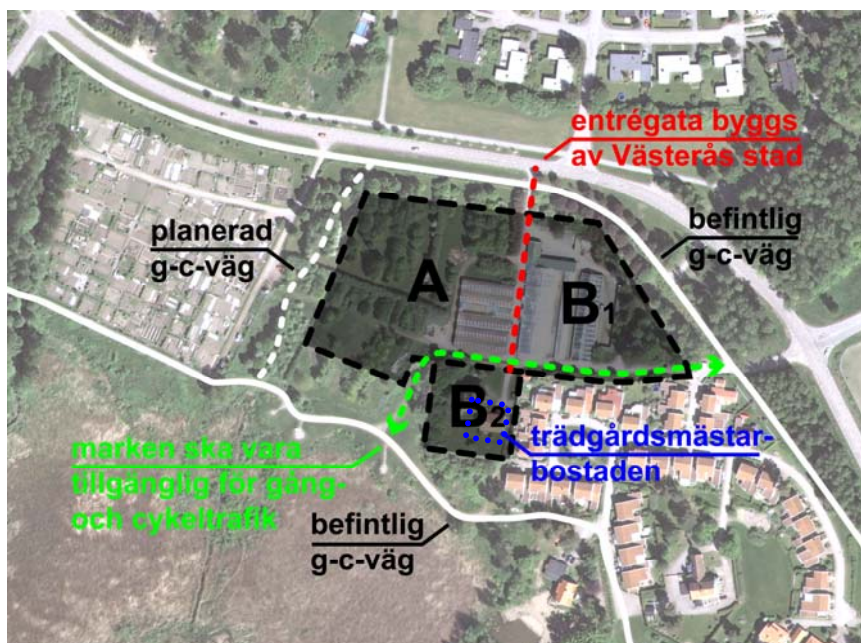
- Inom område B ska 50 % av byggrätterna (BTA) upplåtas med hyresrätt.
- Västerås stad ställer energikrav på exploatör i samband med nybyggnation i samband med tecknade av avtal.

Antal forslag

Vid anbudstidens utgång hade 12 forslag kommit in från 8 företag.
Område A: 8 forslag
Område B: 4 forslag

Beskrivning av området

Stadsträdgården ligger Mälarnära i ett av stadens attraktivaste lägen för boende och rekreation. Området avgränsas av Björnövägen i norr, befintligt bostadsområde Fågelvik i sydost, Mälaren i söder och odlingslotter i väst.



Stadsträdgården delas in i två markområden, A och B (B_1+B_2) som ligger belägna inom del av fastigheten Västerås 1:173. Marken ägs av Västerås stad och hela planområdet omfattar ca 19 250 m², varav område A är 10 100 m² och område B är 9 150 m². Del av område B₂ är bebyggd med den så kallade "Trädgårdsmästarbostaden". Bostaden med lämplig tomt ska behållas av Staden och ska därför inte ingå i anbudet för område B.

Planeringsriktlinjer

Stadsträdgården har i staden ett unikt och mycket attraktivt läge nära Mälaren. Bebyggelsen inom Stadsträdgården ska vara vacker och tilltalande där det är av vikt att lägga omsorg på byggnadernas detaljer och material. Det är dessutom viktigt att gaturum och platsbildningar omsorgsfullt bearbetas för att ge hela området en tilltalande utformning. Utgångspunkt för planering och gestaltning av stadsdelen Stadsträdgården är trädgårdsstadens idéer med en varierad bostadsbebyggelse som hålls samman av ett enhetligt gaturum. Bebyggelsen ska innehålla en blandning av upplåtelseformer och hustyper. Småhus och mindre flerbostadshus ska utföras i 1-2 våningar och större flerbostadshus i 2-4 våningar samt inredd vind.

Bebyggelse

- Småhus och mindre flerbostadshus i 1-2 våningar
- Större flerbostadshus i 2-4 våningar samt inredd vind - **enbart inom område B₁**

Gaturum - entrégata och övriga gator

- Entrégata ska kantas av trädallé och trottoar på båda sidor, huvudbyggnad i högst 2 våningar ska placeras i förgårdslinje mot entrégatan.
- Övriga gator ska kantas på en eller på båda sidor med trottoar och träd, huvudbyggnad ska i huvudsak placeras i förgårdslinje mot gata.
- Tomtgräns mot gata markeras med staket, mur eller häck.

- Parkering ska lösas på eget område och får inte vara dominerande i gatubilden.

Platsbildning och stråk

- Gemensamhetsyta för lek och samvaro ska ordnas inom område A respektive B. Platsen ska ges särskild omsorg och planering.
- Befintlig vegetation av värde ska sparas och integreras i den nya bebyggelsen.
- Nya GC-vägar ska ansluta till befintligt nät och koppla samman Stadsträdgården med omgivande bebyggelse och grönområden.
- Fågelsviksvägen ska fortsättningsvis endast vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik.

Hänsyn

Särskild hänsyn ska tas till omgivande bebyggelse, vegetation, rörelsestråk och siktlinjer.

Övrigt

- Dagvatten ska infiltreras lokalt
- Sopsortering ska lösas inom fastigheten
- Buller, riktvärden för buller ska följas

Trädgårdsmästarbostaden

- Inom område B₂, föreslå lämplig tillfart och tomtindelning

Bedömningskriterier

Inkomna förslag har, i enlighet med förfrågan, utvärderats utifrån en sammanvägning av nedanstående kriterier:

1. Gestaltningförslag - Stadsbyggnadsidé samt gestaltning av byggnader, grundat på Västerås stads krav och planeringsriktlinjer
2. Anbud

Gestaltningförslag

Vid bedömningen av inkomna förslag har stor vikt lagts vid gestaltningen och hur väl den nya bebyggelsen integreras och harmoniseras med omgivande bebyggelse, natur, befintliga stråk.

Det övergripande bedömningskriteriet för skisser har vid bedömningen bl a brutits ner i följande punkter:

- Stadsbyggnadsidé utifrån trädgårdsstaden principer
- Gestaltning av byggnader, blandning och hustyper
- Platsbildning - utformning och placering
- Hänsyn till - omgivande bebyggelse, vegetation, rörelsestråk och siktlinjer

Anbud

Priset för flerbostadshus anges i kr/m² (ljus) BTA och småhus anges i kr/tomt. Parametrar såsom pris, byggrätter, upplåtelseformer etc. har specificerats i anbudsmall.

Utvärdering, resultat och motivering

Vid utvärderingen görs en bedömning av förslagen utifrån de två bedömningskriterierna gestaltungsförslag och pris. Områdena A och B bedöms var för sig.

OMRÅDE A

Vid en sammanvägd bedömning förordas Kärnhems förslag som ritats av SWECO med följande motivering.

Gestaltungsförslag

- Bra trädgårdsstad med tydlig gatustruktur, tomtgränser markeras med låga granitmurar och häckar
- Spännande arkitektur, bra hållbara material
- Luftigt och genomsiktligt förslag som ger utblickar både inom och genom området
- Stor och bra placerad kvarterspark med omsorgsfull gestaltning vilket även ger möjlighet att spara befintlig vegetation

Förslaget kan ligga till grund för det fortsatta detaljplanarbetet.

Byggrätter

23 småhustomter för friliggande villor och parhus i 1-2 våningar som upplåts med bostadsrätt/äganderätt.

Anbud

Kärnhem har lämnat det mest ekonomiskt fördelaktiga anbudet för staden.

OMRÅDE B

Inom område B ställer Staden krav att 50 % av byggrätterna (BTA) ska upplåtas med hyresrätt. Inom område B₁ medges också möjligheten att pröva att uppföra flerbostadshus i upp till 4 våningar med inredd vind.

Av fyra förslag som lämnats in bedömer vi att två av förslagen inte uppfyller ställda krav på hyresrätt. Av de två förslag som återstår bedömer vi att båda förslagen skulle behöva omarbetas och genomgå grundlig förändring utifrån sitt ursprungsförslag för att uppfylla stadens förväntningar på en bärande stadsbyggnadsidé, varpå inget förslag kan förordas för område B.

FASTIGHETSKONTORET

STADSBYGGNADSKONTORET