

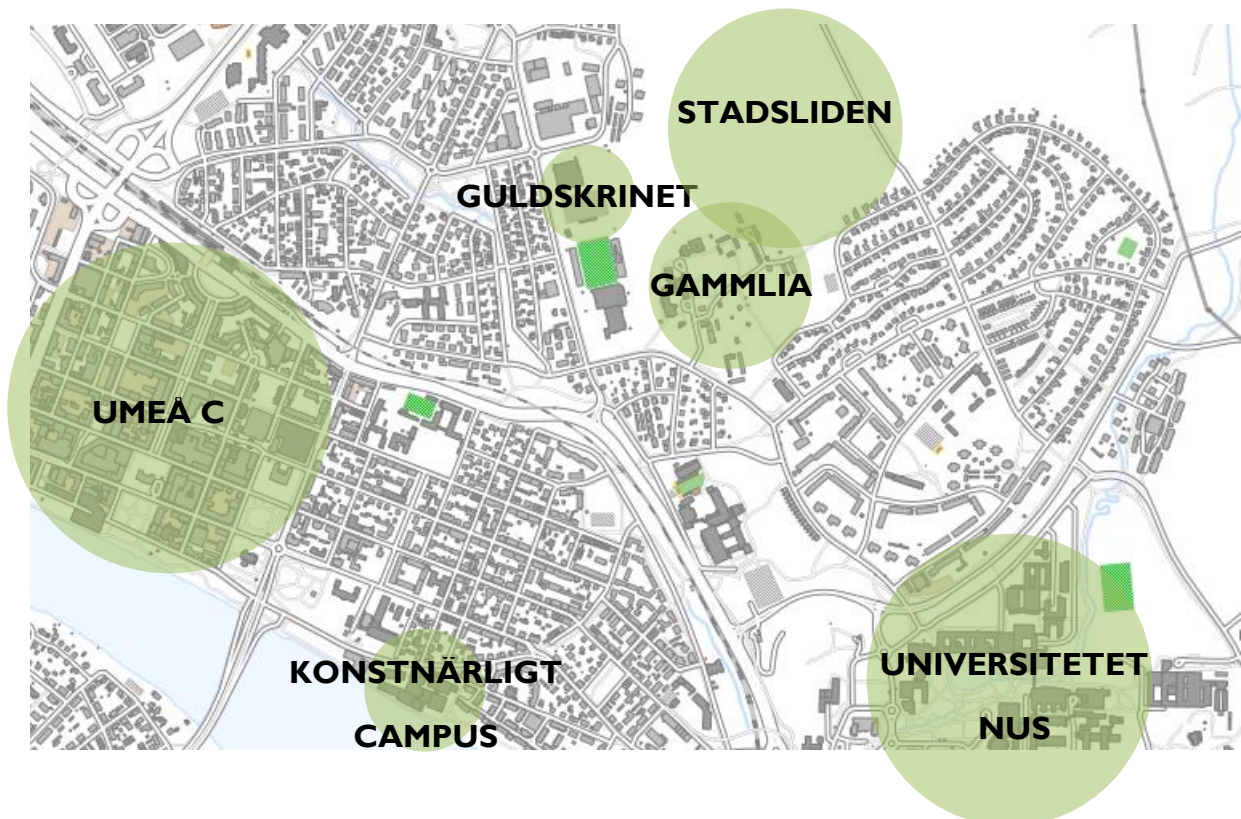
INTRESSEFÖRFRÅGAN BOSTADSUTVECKLING, HAGA UMEÅ

Nu finns möjligheten att vara med och anmäla ert intresse att utveckla bostadsområdet inom kvarteret Guldkrinet, Haga, Umeå.

INBJUDAN

I stadsdelen Haga i Umeå äger Umeå kommun fastigheten Guldkrinet 1, vars norra del är aktuell för bostadsbebyggelse. Detta är ett centralt exploateringsprojekt bara 1,5 km från Umeå centrum.

Projektet innebär förtätning och utveckling av en stadsdel där infrastruktur, kollektivtrafik, skola, förskolor och annan service redan finns. Ny bebyggelse möter befintliga bostäder och verksamheter. Rekreationsområdet Stadsliden, Hagaparken samt läns- och friluftsmuseet på Gammlia ligger i omgivningen och i direkt närhet finns idrottsplatsen Umeå Energi Arena. Bara en kort cykeltur bort ligger Norrlands universitetssjukhus, NUS, universitetsområdet samt centrala Umeå.



Umeå kommun vill härmed erbjuda er att anmäla intresse för denna markanvisning.

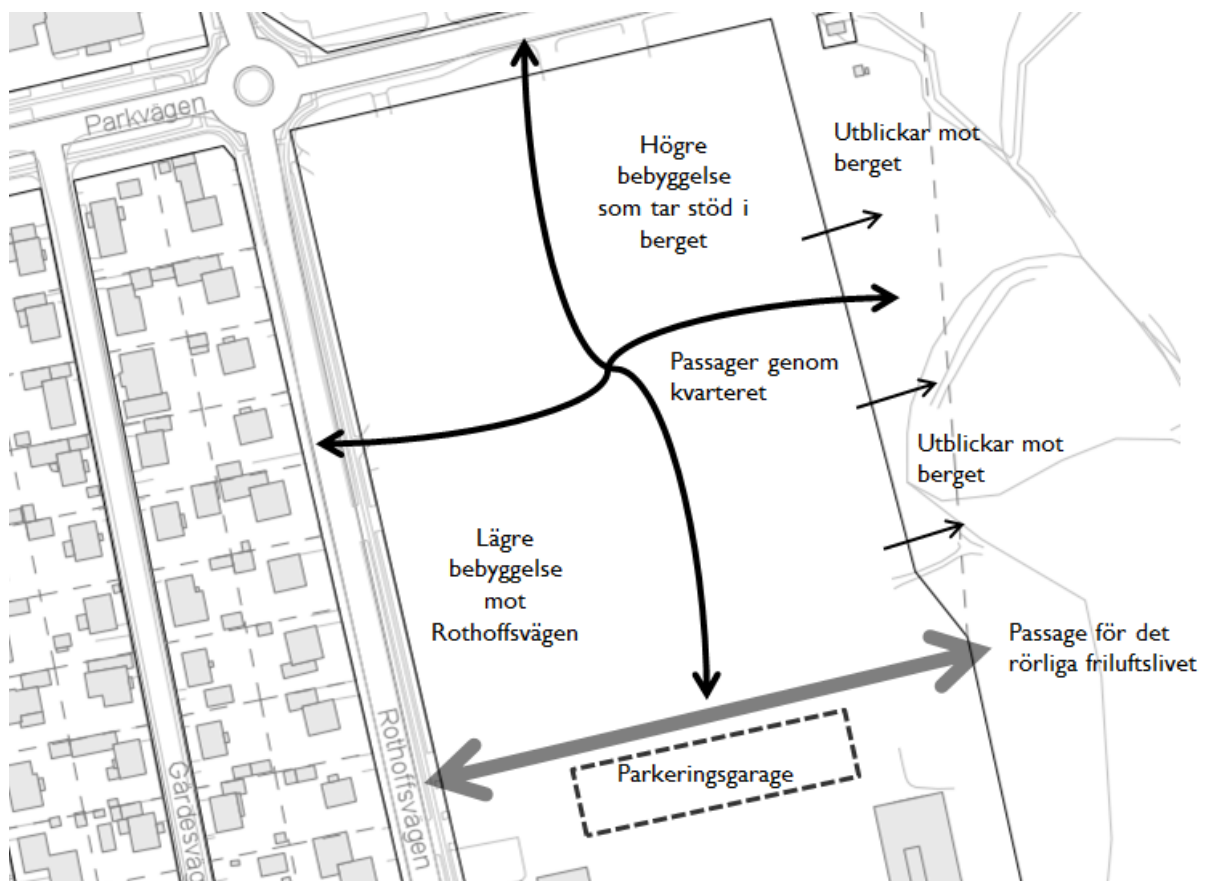
KOMMUNENS VISION FÖR GULDSKRINET

Guldskrinet är ett av Umeås utpekade omvandlingsområden som planeras inrymma ca 400 lägenheter. Bostäderna ska byggas med lamellhus i tät kvartersstruktur, men intentionen med den nya bebyggelsen är ljus, luft och genomsikt som tar tillvara på närheten till naturen och som ger utblickar mot berget. Park och gångstråk ska utvecklas för att ge trivsamma och trygga platser och möjliggöra goda kopplingar till bland annat Hagaparken och Stadsliden.

I och med att detta är ett förtätningsprojekt ställs krav på en hög arkitektonisk ambition som skapar ett mervärde för hela området. I Guldskrinet ska samspelet mellan Hagas varierande och överlag småskaliga miljö fungera med den nya bebyggelsen. Samtida arkitektur och äldre befintliga bostäder ska tillsammans ge området liv och uttryck.

I dagsläget utgörs bostadsbeståndet i stadsdelen Haga till stor del av lägenheter och större andelen av dessa består av hyresrätter. Väster om Guldskrinet består bebyggelsen av äldre småhus. Bostäderna på Guldskrinet ska ha en variation i sammansättning av upplåtelseform och lägenhetsstorlekar. Lägenheterna ska passa både yngre och äldre personer samt mindre och större hushåll. Kommunala behov ska också tillgodoses i området.

Guldskrinet är ett projekt i centralt attraktivt läge som har en viktig roll i Umeås förtätning och utveckling. Ett hållbart stadsbyggande i området ska uppnå både en trivsam boendemiljö och en tilltalande komplettering av Haga.



FÖRUTSÄTTNINGAR

- Hela området omfattar ca 30 000 m². Området kommer att tilldelas 1-4 aktörer.
- Markområdet fördelas genom andelar till byggherrarna i det föravtal som tecknas efter tilldelningsbeslutet.
- Området omfattas av pågående detaljplanearbete PLA 11-13. Planarbetet med tillhörande utredningar är långt framskridet och samråd av detaljplanen planeras våren 2017. Områdets ramar sätts under detaljplaneskedet vilket sker parallellt med markanvisningsprocessen. De utvalda byggherrarna ska arbeta med området utifrån detaljplanens ramar.
- Parkering ska delvis lösas i gemensamt parkeringsgarage. Övriga parkeringar i källargarage under bostadshusen.
- Slutlig ersättningsnivå för mark kommer att beslutas av kommunen i samband med köpeavtal. Priset baseras på marknadsvärde och byggrätt.



DIALOGSKEDE

Umeå kommuns avsikt är att marken tilldelas 1-4 olika aktörer och arbetet kommer att inledas med ett gemensamt dialogskede. De utvalda byggherrarna ska tillsammans med kommunen diskutera förutsättningarna och de kvalitéer som är viktiga för området, d.v.s.

frågor som inte regleras i planen. Arbetet ska ske genom dialogmöten där aktörernas öppenhet, kreativitet och kunskapsutbyte ska ge det bästa gemensamma förslaget. Syftet är att utveckla området tillsammans för att nå ett samlat grepp och helhet.

Dialogmötena genomförs under 2017, ca 4 st. Vid mötena diskuteras exempelvis inspiration, visioner, volymer, kvartersstruktur, gårdar, parkering samt kommunala behov, hållbarhetsaspekter och samordningsansvar. Dialogmötena ska resultera i en gemensam vision som konkretiseras i ett kvalitetsprogram och godkänns av kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott, KSNP. Byggherrarna förväntas aktivt bidra i framtagandet av handlingen. Markanvisningsavtal mellan byggherrarna och kommunen tecknas då kvalitetsprogrammet godkänts.

SAMORDNING

Flera byggherrar kan tilldelas mark i området och utbyggnaden kommer troligtvis ske parallellt. Byggnad av en tät kvartersstruktur i befintlig miljö ställer krav på samordning mellan byggherrarna samt gemensamma och genomtänkta lösningar. Arbetet ska ske i nära samverkan mellan aktörerna eftersom engagemang och samordning krävs för en fungerande logistik och utbyggnad av området. Byggherresamordning och ett nära samarbete ska löpa genom hela projektets gång, i dialogskedet, under planering och genomförande. Det är ett viktigt samspel mellan aktörerna.

INLÄMNINGSKRAV

Följande information ska redovisas:

Företagsinformation

Företagets namn, organisationsnummer och ansvarig person med kontaktuppgifter.
Företagets organisation och firmatecknare.

Företagets ekonomiska status och kapacitet

Senaste bokslut/årsredovisning godkänd av revisor. Skatteverkets blankett SKV 4820, ifylld av Skatteverket, högst 3 mån gammal. Företagets affärsidé (byggande, fastighetsutveckling, förvaltning).

Om flera byggherrar lämnar in en gemensam intresseanmälan ska det tydligt framgå vilket företag som avser teckna avtal och vilket/vilka företag som avser finansiera projektet. Om nytt bolag avses bildas ska relationen mellan det nybildade bolaget och övriga deltagande bolag framgå tydligt. Avtal tecknas med det företag som ska äga projektet långsiktigt, överlåtelse av avtal är ej tillåtet utan kommunens godkännande.

Referensprojekt

2 st referensprojekt som har bäring på projektet Guldkrinet. Beskrivning av referensprojekten ska innehålla koncept, arkitektonisk gestaltning, material, färgsättning, hållbarhetsaspekter, BTA, upplåtelseform m.m. Referensprojekten ska vara genomförda eller under genomförande.

Företagets målsättning avseende projektets innehåll.

En tydlig beskrivning av idé, syfte och målsättning för Guldkrinet. Redovisning över hur företaget avser att uppfylla områdets vision samt en beskrivning av det koncept och den arkitektoniska gestaltning som företaget avser skapa, inga ritningar behövs.

I anmälan ska det framgå den minsta och den största yta/byggrätt/tomt företaget är intresserade av.

Omfattning, upplåtelseform och möjligheten att tillgodose kommunala behov ska redovisas.

Beskrivning av tidigare erfarenheter från dialogskeden (eller motsvarande) samt beskrivning av erfarenheter från byggherresamverkan och/eller hur företaget avser att bidra till samordning i detta projekt.

En övergripande tidplan innehållande uppgift på hur snart byggstart kan ske från att detaljplanen vunnit laga kraft samt planerad produktionstid från byggstart.

UTVÄRDERING

I utvärderingen kontrolleras att det inlämnade materialet är komplett med hänsyn till de inlämningskrav som ställts ovan samt att de uppgifter företaget lämnat in är fullständiga. Förslaget ska vara kommunen tillhanda inom angiven tidsram. Företagets ekonomiska förutsättningar och kapacitet kontrolleras utifrån inlämnad årsredovisning samt ifylld blankett från Skatteverket.

Företagets kompetens och genomförandeförmåga, d.v.s. förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt bedöms genom utvärdering av inlämnade referensprojekt. Umeå kommuns erfarenheter från företagets eventuella tidigare markanvisningar kommer också att vägas in.

Utifrån referensprojekten utvärderas även företagets ambitionsnivå, arkitektoniska kvalitéer i genomförda/pågående projekt samt arbete med långsiktiga sociala-, ekologiska-, och ekonomiska hållbarhetsaspekter i tidigare projekt.

Utvärdering av gestaltning och koncept sker utifrån företagets beskrivna målsättning för projektet Guldkrinet. Har företaget en tydlig idé och hur kommer det realiseras och synas i resultatet? Har företaget beskrivit en arkitektoniskt intressant utformning som bidrar till ett mervärde för området? Hur väl fungerar förslaget på platsen och tillsammans med övriga

byggherrars förslag? Hur har företaget resonerat kring material, färgsättning och detaljer? Är förslaget anpassat till omgivningen och hur ska bebyggelsen samt utemiljö utformas för att skapa tillgänglighet och trygghet? Är förslaget genomförbart och hur klarar det att förändras under dialogskedet?

Umeå kommun förbehåller sig rätten att värdera företagens förslag utifrån följande skala:

Hög nivå

Kommunen bedömer att företaget visat på hög kvalitet och hög arkitektonisk ambition. Företaget har på ett tydligt, strukturerat och noggrant sätt beskrivit det som efterfrågats. Företaget visar på djup förståelse för områdets vision och har en hög målsättning avseende projektets innehåll.

Godkänd nivå

Företaget har redovisat en god kvalitet och beskriver på ett godtagbart sätt det som efterfrågats. Kommunen bedömer att företaget uppfyller en tillfredställande arkitektonisk ambition och acceptabel målsättning avseende projektets innehåll.

Låg nivå

Kommunen bedömer att företaget har redovisat en låg nivå med vissa kvalitetsbrister eller bristfälliga beskrivningar. Arkitektoniska ambitioner saknas och företagens målsättning avseende projektets innehåll är otillräcklig.

Umeå kommun har rätt att förkasta förslag som inte är kompletta. Umeå kommun har också rätt att avbryta marktilldelningen om inkomna intresseanmälningar ej passar kommunens vision.

TILLDELNING

En utvärderingsgrupp bestående av representanter från Mark- och exploatering samt Detaljplan kommer att utvärdera intresseanmälningarna utifrån de företagsuppgifter och referensprojekt som lämnats in, beskriven projektidé samt eventuella tidigare erfarenheter av företagens markanvisningar.

De företag som klarar inlämningskraven och vars förslag bedöms uppfylla kriterierna för *hög nivå* kallas till intervju. Efter intervju bedöms aktörerna utifrån hur väl förslaget fungerar på platsen och tillsammans med övriga byggherrars förslag.

Efter att ärendet beretts av utvärderingsgruppen fattas beslut om tilldelning i kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott, KSNP. Byggherrar som lämnar in en intresseanmälan är medvetna om att förslagen är en offentlig handling efter att KSNP har

fattat beslut om tilldelning. Tilldelningsbeslut meddelas byggherrarna och föravtal tecknas. I föravtalet tydliggörs villkor, ansvar och rollfördelning under dialogskedet.

Markanvisningsavtal kommer att tecknas efter dialogskedet då kvalitetsprogrammet har godkänts. Markanvisningsavtalet kommer att innehålla villkor om krav på byggplikt i kommande köpeavtal. Om byggplikten inte uppfylls utgår vite. Markanvisningsavtalet kommer också att innehålla samordningsskyldighet för byggherrarna.

Umeå kommun avser att teckna köpeavtal och sälja marken efter att detaljplanen vunnit laga kraft, bygglov erhållits och byggnadsarbetena ska påbörjas.

INLÄMNING AV INTRESSEANMÄLAN

Vi vill ha er **skriftliga intresseanmälan senast 2017-03-31** oavsett om ni tidigare meddelat oss intresse av fastigheten.

Anmälan ska märkas med Guldskrinet och skickas till:

Umeå kommun

Mark och exploatering

901 84 Umeå

Att: Anna Löfqvist

eller anna.lofqvist@umea.se

Underlag finns att läsa på: www.umea.se/guldskrinet

På hemsidan läggs även kompletterande information ut vid behov.

Vid eventuella frågor kontaktas undertecknad skriftligen på anna.lofqvist@umea.se. Inkomna frågor-svar läggs ut på hemsidan.

Med vänlig hälsning

