



INBJUDAN

Jämförelseförfarande inför direktanvisning av två rad- och/eller
kedjehusområden på Knäpplan södra

Del av Söder 3:43

HJO KOMMUN

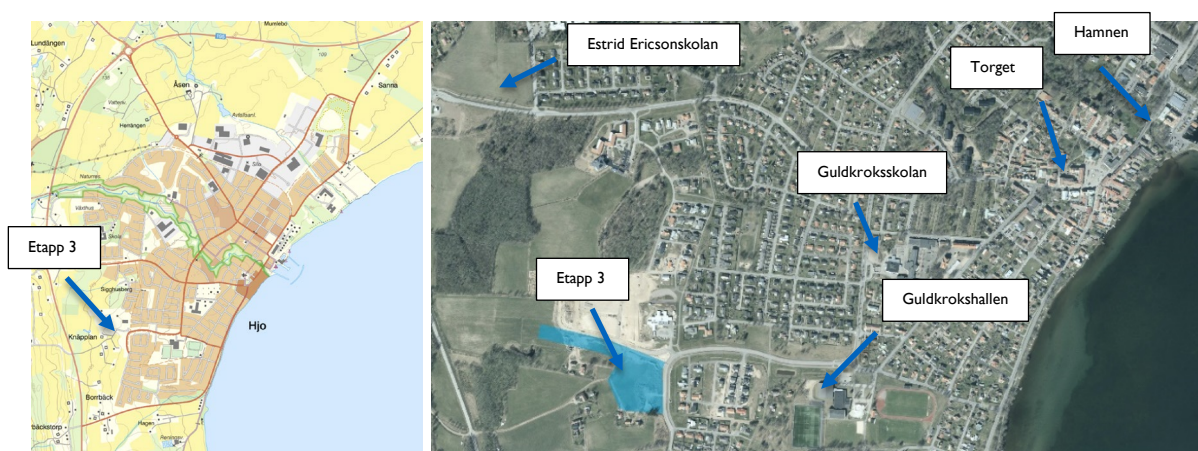
Dnr 2021-282

2021-12-01



Jämförelseförfarande inför direktanvisning av två rad- och/eller kedjehusområden på Knäpplan Södra, Hjo kommun

Samhällsbyggnadskontoret bjuder nu in till deltagande i jämförelseförfarande inför direktanvisning för rad- och/eller kedjehusbebyggelse inom kvarter A och B på Knäpplan Södra, del av fastigheten Söder 3:43.



Hjo kommun har beslutat att genom ett jämförelseförfarande tillskapa byggnation av rad- och/eller kedjehus i Hjo. Kommunen ser markanvisningsinstrumentet som ett spännande sätt att få till vackra och väl utformade bostadshus i mindre skala. Området där dessa ska byggas har ett mycket attraktivt läge i staden. Vi bedömer att minst 20 bostäder kan byggas i området. Dessa kan upplåtas som äganderätt eller bostadsrätt, alternativt en kombination av båda.

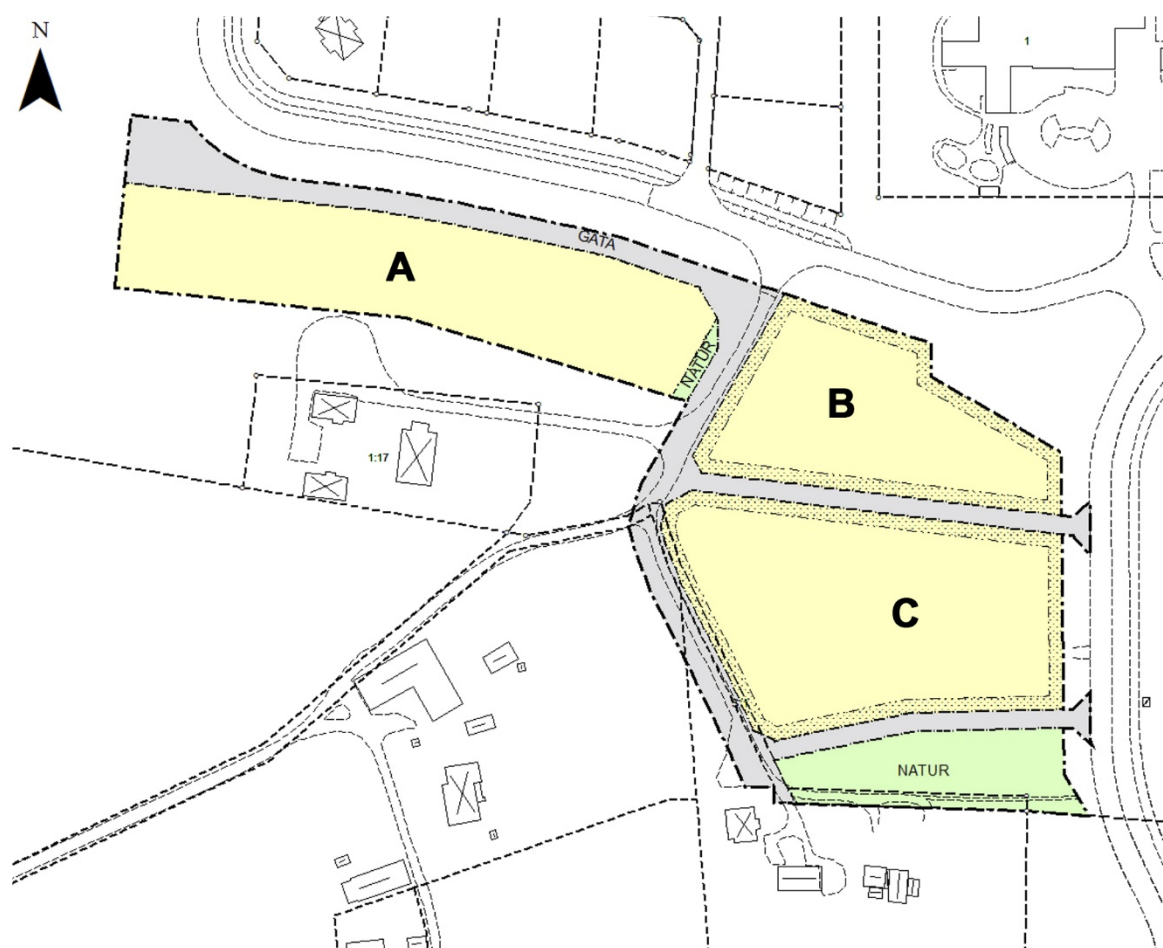
Hjo kommun avser att träffa markanvisningsavtal med det bolag som presenterar det gestaltningsmässigt bästa förslaget och som i övrigt uppfyller givna kvalificeringskriterier och förutsättningar, bland annat:

- Att bolaget ska följa kommunens krav enligt våra riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal, ska kunna redovisa ett tidigare färdigställt och väl genomfört referensprojekt samt kunna presentera en projekttid som tar vara på platsens förutsättningar och bidrar till en hållbar samhällsutveckling.
- Stor vikt kommer att läggas vid gestaltningen av husen. Området ska genom sin utformning fungera som en naturlig övergång mellan stad och land. Husen behöver inte se gamla ut men ska anknyta till traditionell bebyggelse i fråga om färg, material, volym och skala.

Anvisningsområdet

Knäpplan Södra är tredje etappen i utbyggnaden av Knäpplanområdet i den sydvästra änden av Hjo stad. Det är till ytan ett mindre område än de föregående två men med ett attraktivt läge med utsikt mot Vättern, lantliga inslag och nära till naturen.

Öster om och i direkt anslutning till Knäpplan väster ligger Knäpplans förskola vilken stod färdig 2015. Cirka 500 meter österut ligger Guldkrokshallen med tillhörande idrottsplats. Den idag endast delvis utbyggda Lars i Knäpplans väg ska så småningom fortsätta upp och ansluta till Falköpingsvägen tillsammans med fortsatt utbyggnad (arbetsnamn Siggahusen) väster och norr om Knäpplan väster (etapp 2). Norr om Falköpingsvägen, cirka 800 meter från det nu aktuella området, ligger den nybyggda Estrid Ericsonskolan. Knäpplan (etapp 1) och Knäpplan väster (etapp 2) utgör båda områden för friliggande villor och omfattar sammanlagt 48 tomter. Tanken med etapp 3 är därför att det inom område A och B ska uppföras rad- och/eller kedjehus. Område C kommer däremot att reserveras för villatomter och erbjudas privatpersoner via kommunens tomtkö.





Flygbild över anvisningsområdet



Vy över anvisningsområdet



Vy över anvisningsområdet



Vy över Knäpplans gård



Vy över omgivande mark

Förutsättningar för jämförelseförfarandet

I Hjo finns förhållandevis få rad-/kedjehus och kommunen får regelbundet till sig från bland annat lokala mäklare och pensionärsföreningar att det finns en växande efterfrågan på dessa hustyper. Många väljer att bo kvar i för dem för stora hus men med minimala boendekostnader då man anser att det blir för dyrt att flytta till en hyresrätt. För andra är det värdefullt att ha kvar en liten trädgård även om man väljer att sälja sitt hus. Likaså kan det vara aktuellt för en ung familj att satsa på ett mindre boende med trädgård innan man väljer att investera ett större hus.

I Hjo kommun är vi stolta över det faktum att staden saknar s.k. gräddhyllor. Vi har en förhållandevis diversifierad socioekonomisk struktur utan tydlig segregation. Hyresgäster såväl som villaägare har möjlighet att bo i attraktiva, vackra hus i strandnära lägen eller i parkmiljöer. Detta är ett förhållande som kommunen avser fortsätta verka för och därför efterfrågas inte några områden med exklusiva bostäder utan bra boenden i välplanerade miljöer till rimliga priser.

I övrigt gäller nedan listade förutsättningar för förfarandet:

- Arbetet med ny detaljplan för Knäpplan söder befinner sig nu i skedet inför granskning. Kommunen avser att teckna avtal med en intressent för markanvisning och byggnation av bostäder. Små justeringar kan göras i planförslaget inför granskning om det visar sig vara nödvändigt för att kunna genomföra idén.
- När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer kommunen att stycka av de aktuella byggrätterna inför försäljning och byggnation. Gator byggs och sköts av kommunen. Anläggningskostnader för allmänplatsmark kommer att läggas på det slutliga markpriset.
- I samband med att markanvisningsavtal tecknas kommer ett preliminärt markpris att anges. Slutligt pris överenskommes i samband med marköverlåtelseavtal.
- Vi bedömer att cirka 20 bostäder kan byggas i områdena A och B. Dessa kan upplåtas som äganderätt eller bostadsrätt, alternativt en kombination av dessa.
- Stor vikt kommer att läggas vid gestaltningen av husen. Området är tänkt att visualisera en

övergång mellan stad och land. Husen behöver inte se gamla ut men ska anknyta till traditionell bebyggelse i fråga om färg, material, volym och skala.

- Husen bör placeras på ett sätt så att bästa tänkbara utsikt kan uppnås för varje enskilt rad-, kedjehus, till exempel från takterrass eller balkong.
- Parkering ska ske på den egna tomten.

Kvalificeringskriterier

Byggaktörer som deltar i jämförelseförfarandet ska vid ansökningstidpunkten uppfylla följande krav:

- Bolaget ska följa kommunens krav enligt de riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal som är antagen av kommunfullmäktige 2021.
- Bolaget ska kunna redovisa ett tidigare färdigställt och väl genomfört referensprojekt av motsvarande omfattning som aktuellt kvarter.
- Bolaget ska kunna presentera en projektidé som är anpassad till och tar vara på platsens givna förutsättningar.

Bedömningskriterier

Inkomna förslag kommer att bedömas utifrån gestaltningsmässiga grunder och hur väl man har anpassat sig till de förutsättningar som råder på platsen. Kommunen fäster dock stor vikt vid hur väl förslaget bidrar till en hållbar utveckling ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.

Inlämning och kontaktuppgifter

Inlämning sker senast 18 februari 2022 och ni får möjlighet att presentera förslaget för representanter för politiken och förvaltningen den 21 februari 2022. Det bolag som lämnar in ansökan ska också vara det bolag som avser teckna markanvisningsavtal med Hjo kommun i det fall ansökan väljs ut i jämförelseförfarandet.

Ansökan och förslag skickas per e-post till: kommunen@hjo.se. Kommunens ambition är att meddela vilket bolag vi avser markanvisa till i feb/mars och beslut om markanvisning planeras att tas upp i kommunstyrelsen den 30 mars 2022.

Planfrågor och frågor om jämförelseförfarandet kan ställas till stadsarkitekt Charlotte Paulsson (charlotte.paulsson@hjo.se).

Varmt välkomna att delta!

Charlotte Paulsson
Stadsarkitekt

Jonas Sjölin
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

1. Utkast till plankarta (granskningshandling)
2. Utkast till planbeskrivning (granskningshandling)
3. Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal