



Nässjö

Gambrinus stadssida

Program för allmän
arkitekttävling

Nässjö kommun, oktober 2006

INNEHÅLL

INBJUDAN	3
TÄVLINGEN I KORTHET	3
BAKGRUND OCH SYFTE	3
OM NÄSSJÖ	5
TÄVLINGSOMRÅDET	6
TÄVLINGSUPPGIFTEN	12
GENERELLA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	13
BEDÖMNING OCH GENOMFÖRANDE	14
TÄVLINGSTEKNISKA BESTÄMMELSER	15

INBJUDAN

Nässjö kommun inbjuder till en allmän arkitekttävling om utformning av attraktiva bostäder inom området Gambrinus stadssida centralt i Nässjö.

TÄVLINGEN I KORTHET

Uppgiften är att visa hur ett attraktivt flerbostadsområde, med en egen karaktär som tar tillvara den unika närheten till park/sjö och stadskärna, kan skapas på före detta industrimark. Bebyggelsen ska utformas till att vara kostnadseffektiv och långsiktigt hållbar och medge ett rationellt byggande.

BAKGRUND OCH SYFTE

Nässjö stad har genomgått en strukturomvandling under de senaste decennierna. Ett fåtal större bolag har ersatts av ett differentierat näringsliv som ständigt tillförs nya företag. Det är ett medvetet och strukturellt arbete som har gjorts från många håll men där Nässjö kommun varit den största aktören.

Under samma period har bostadsbranschen med framförallt det kommunala bostadsbolaget haft en mycket svår situation. Överutbud och stor konkurrens har lett till att ca 500 lägenheter har rivits. Följden av detta har blivit att bostadsutbudet, i kvalitet och pris, legat stilla under drygt ett årtionde.

Utifrån det kalkylerade bostadsbeståndet fanns det år 2003 14 879 lägenheter i flerbostadshus och småhus i kommunen och antalet hushåll beräknades vara 14 580. Det vill säga det

Tävlingen genomförs som en formgivningstävling i enlighet med Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Tävlingen arrangeras i samråd med Sveriges Arkitekter.

Tävlingsområdet, Gambrinus stadssida, ligger i centrala Nässjö stad i stadsdelen Gamla staden, se Bilaga 2. Tävlingsområdet omfattar ca 0,8 ha och bedöms rymma 70-90 lägenheter som ska kunna byggas i etapper (20-30 lgh/etapp).

finns ett numerärt överutbud av lägenheter, så bostadsbrist är inte en anledning till nybyggnation av bostäder. En nybyggnation handlar snarare om att utveckla bostadsutbudet utifrån vilka bostäder som efterfrågas och var de är belägna.

Förbättrad konjunktur, åldrande befolkning som behöver ökad tillgänglighet och service, 40-talister med egna villor som söker bekvämare boendeanternativ, näringslivets utveckling – allt detta sammantaget skapar en efterfrågan på nya centralt belägna bostäder.

Nässjö kommun har, i syfte att tillgodose detta ökade behov, köpt in det aktuella tävlingsområdet – Gambrinus stadssida - för att utveckla centralt boende i stan. Gambrinus stadssida är ett område med unika möjligheter, centralt beläget och med

sjöutsikt. Områdets angränsning till stadsparken gör läget intressant även för barnfamiljer.

Syftet med arkitekttävlingen är att få Gambrinus stadssidas utvecklingsmöjligheter analyserade och mångsidigt belysta inför den planerade exploateringen, och att få fram förslag på utformning av attraktiva bostäder som tar tillvara områdets potential och kvaliteter.

Efter tävlingen kommer kommunen att avyttra området till en eller flera byggherrar. Kommunen kommer därvid att verka för att den förslagsställare som juryn förordar både deltar i arbetet med detaljplanen och projekteringen för någon eller några av de byggherrar som utses. Detaljplanearbetet kommer preliminärt påbörjas 2007 med tänkt byggstart 2008.

OM NÄSSJÖ

De flesta känner Nässjö som en järnvägsknutpunkt på det småländska höglandet. Många resenärer stannar till här för kortare eller längre perioder i väntan på vidare tåg.

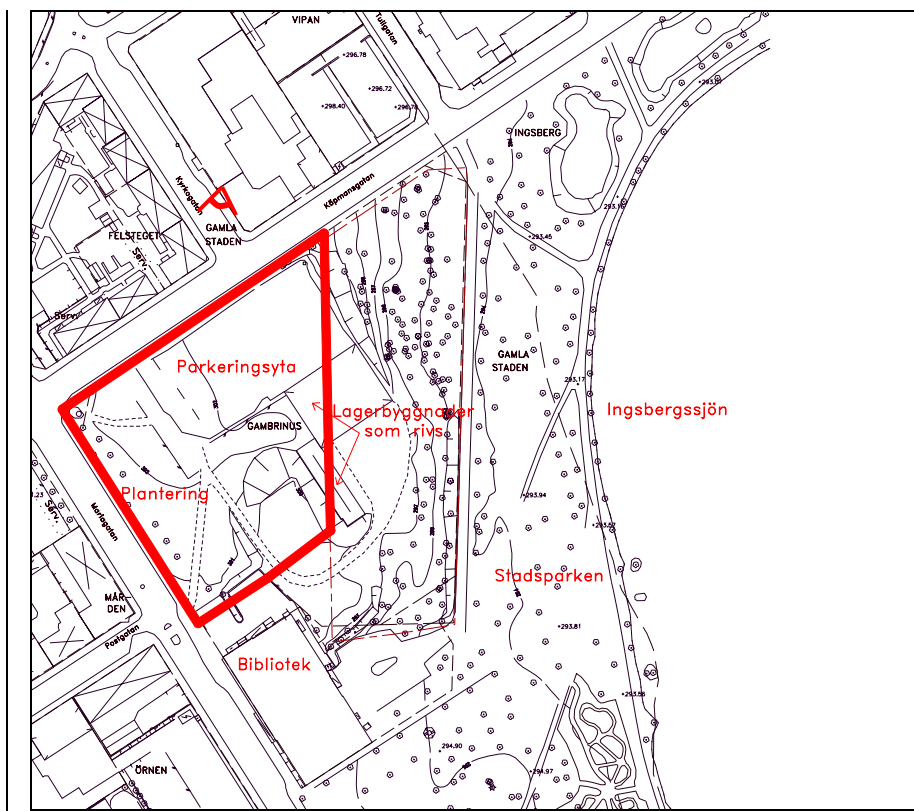
Nässjö är ett betydande logistikcentrum utmed södra stambanan, med totalt sex järnvägslinjer mot alla väderstreck. Järnvägen har haft betydelse för hur samhället har utvecklats planmässigt. Redan på SG Espings rutnätsplan från 1864 syns det som idag är Gamla staden, grupperad kring järnvägsstationen. Denna stadsdel utgjorde det som 1882 bildade Nässjö municipalsamhälle. 1914 blev Nässjö stad. Järnvägen förde med sig industrialiseringen och ett flertal industrier etablerade sig i staden. Efter andra världskriget minskade antalet industriföretag medan de som fanns kvar växte. Sysselsättningen främst inom industrisektorn fortsatte att växa ända fram till slutet av 1960-talet. Därefter har Nässjö drabbats av effekter från strukturomvandling och under långa perioder har befolkningen minskat. Under senare tid tycks dock befolkningsutvecklingen ha stabiliserats och nya verksamhetsetableringar etablerar sig ständigt i kommunen tack vare den goda järnvägsförbindelsen och Nässjös lokalisering i Sverige och Norden. Nässjö stad har cirka 16 500 invånare.

Stadsplanen för Nässjö har i huvudsak behållit sin karaktär som järnvägsstad såsom den kände järnvägsarkitekten AW Edelsvärd utformat sin idealplan för denna stadstyp. Järnvägsstaden utformas med en axel via en esplanad från järnvägsstationen till ett torg och vidare en gata/esplanad som för Nässjös del mynnar i en stadspark och en sjö (Ingbergssjön). Gatusystemet i den gamla staden bygger på ett rutnät som i huvudsak är intakt.

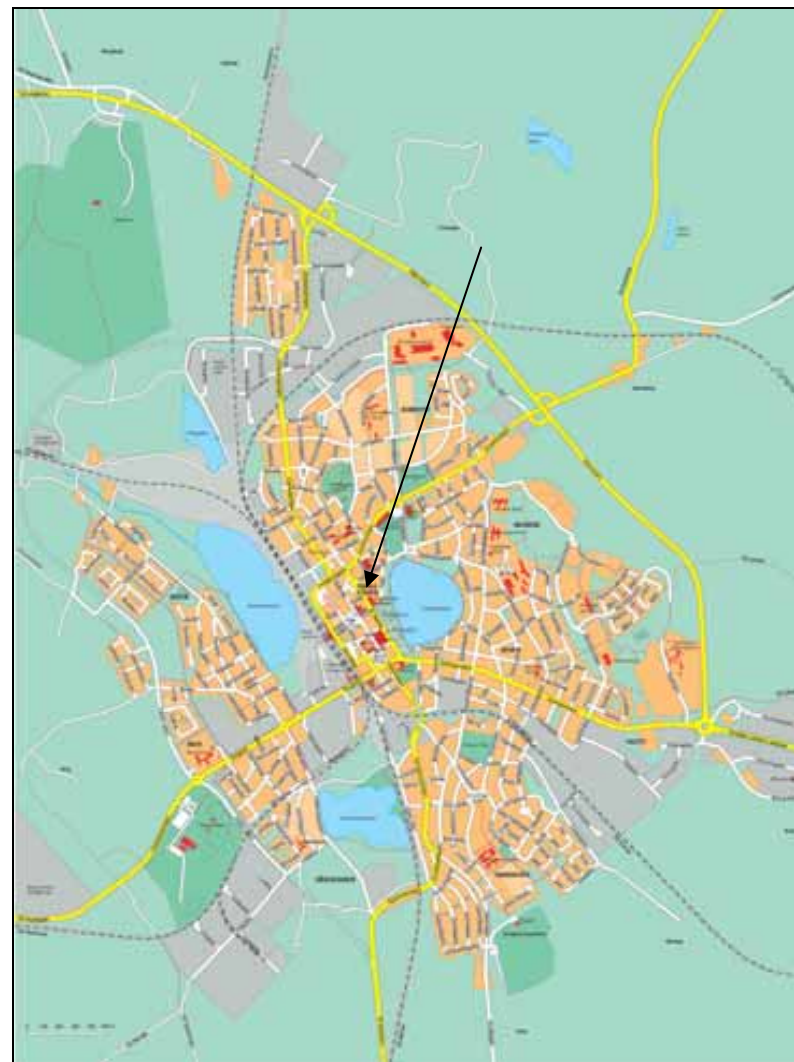


TÄVLINGSOMRÅDET

Tävlingsområdet, Gambrinus stadssida, ligger i den nordöstra delen av stadsdelen Gamla staden mellan stadsparken, Mariagatan och Köpmansgatan, se Bilaga 4. Områdets läge har hög attraktivitet då det gränsar mot stadsparken och är centralt beläget. Marken ägs av Nässjö kommun och omfattar ca 0,8 ha. Marken sluttar något mot sjön och mot söder, se höjdkurvor på bilden nedan samt Bilaga 1.



Situationsplan Gambrinus stadssida



Gambrinus stadssidas läge i Nässjö stad (turistkarta)

Befintlig verksamhet

En stor del av området är asfalterad och används som parkeringsplats vilken nyttjas som allmänparkering. Parkeringsräkningar visar att ytan utnyttjas endast i mindre omfattning och att parkeringssituationen för centrum som helhet är god. Det innebär att förlusten av parkeringsyta inte behöver ersättas inom området vid en exploatering av kvarteret. Dock kan man på sikt behöva tillskapa nya p-platser på någon annan central plats i staden.

På fastigheten fanns tidigare en bryggeriverksamhet. Spår av denna verksamhet finns kvar i form av två lagerbyggnader. Man planerar att riva lagerbyggnaderna under hösten 2006.

Trädraden utmed Mariagatan utgörs av åtta träd, lönnar och almar, i god kondition.



Bilden är tagen från korsningen Köpmansgatan/Kyrkogatan



Bilden är tagen från korsningen Mariagatan/Köpmansgata

Störningar och begränsningar

Markföroreningar

Miljöprovtagning (2003) och översiktlig miljöteknisk markundersökning (2004) samt en detaljerad miljöteknisk undersökning (2006) har genomförts. Detta sammantaget ger en bra bild av föroreningssituationen på fastigheten.

Översiktliga undersökningar har visat att förhöjda halter av cancerogena polycykliska aromatiska kolväten (PAHc), överstigande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, förekommer i framförallt fyllnadsmaterialet. Föroreningarna har troligen inget samband med den bryggeriverksamhet som förekom på fastigheten fram till 1981 utan fanns sannolikt redan i fyllnadsmaterialet när det påfördes fastigheten. Delar av fyllnadsmaterialet måste tas bort. På större djup än 2 m under markytan får jorden lämnas kvar under förutsättning att den inte klassas som farligt avfall.

Det är inte avsikten att de tävlande ska lägga ner något större arbete på markföroreningsproblemet eller på att välja saneringsalternativ. Det kräver ett ingående utredningsarbete som kommer att göras med utgångspunkt från tävlingsresultatet och parallellt med det fortsatta planeringsarbetet.

I Bilaga 3 redovisas en sammanfattning av situationen vad gäller markföroreningar. Föroreningarna innebär dock att en relativt hög exploatering behövs för att kunna täcka saneringskostnaderna samt att förslag som möjliggör rationella lösningar för marksaneringen kan medföra stora besparingar för kommunen.

Trafikmängder

År 2005 genomförde man trafikräkningar på Mariagatan och på Köpmansgatan vilka visar att årsdygnsmedelvärdet var 8100 respektive 3000. Marginell ökning har troligen skett sedan dess.

Hastigheten på gatorna är begränsad till 50 km/h.

Mariagatan är en del av Nässjös inre ringled varför antalet in- och utfarter bör begränsas mot gatan. Om in- och utfart anses behövas mot Mariagatan ska denna samordnas med den befintliga infarten norr om Pigalle och får inte medföra korsande trafik (se avsnitt *Tävlingsuppgiften-Trafik och parkering*).

I angränsning till planområdet

Inom området Gambrinus sjösida, öster om tävlingsområdet, är det planerat för 22 stycken stadsvillor vilka beräknas uppföras under 2007. Husen är ritade av ISIS arkitekter och ska uppföras av hustillverkaren Finndomo.



Strax öster om tävlingsområdet ligger Stadsparken med Ingsbergssjön. Stadsparken avgränsar stadens centrum i öster och är ett dominerande inslag i stadsmiljön. Parken har ett rikt fågelliv och många människor nyttjar parkens tillgångar.



Stadsparken med vy över Ingsbergssjön

Söder om tävlingsområdet ligger Pigalle (Folkets Hus). Byggnaden uppfördes 1960 och har en tidstypisk arkitektur. Byggnaden är frekvent utnyttjad och inrymmer bland annat Näsjö stadsbibliotek, samlingslokaler, teater, konditori samt ungdomscafé. Parkeringen på baksidan av byggnaden ska tas bort och det finns planer på att ge byggnaden en större "ansiktslyftning"



Pigalles framsida utmed Mariagatan

Flerbostadsbebyggelsen utmed Mariagatan, väster om tävlingsområdet, är uppfört år 1958. Till höger i bilden nedan skymtas före detta Metodistkyrkan som sedan 2004 används som pub/restaurang/samlingslokal.



Flerbostadshus utmed Mariagatan

Tegelbebyggelsen utmed Köpmansgatan, norr om tävlingsområdet, uppfördes i tre våningar under år 1929.



Tegelbebyggelse utmed Köpmansgatan

TÄVLINGSUPPGIFTEN

Gestaltning av helheten

Tävlingsförslaget ska ta ett tydligt grepp på området och visa en huvudstruktur med markanvändning, byggnadsvolymer, parkering, gångstråk och grönytor.

I gestaltningen av Gambrinus stadssida ska byggnader, stråk och grönstruktur formas till en helhet som kan byggas ut etappvis och utvecklas med tiden.

Bebyggelsen inom tävlingsområdet bör utformas med unik karaktär och identitet.

Bostäder

Det viktigaste i tävlingsuppgiften är att forma ett område som är attraktivt att bo i, med bostäder som har goda bostadskvaliteter. Exempel på bostadskvaliteter är trygghet, luft och ljus, skyddade uteplatser och yteffektiva lägenheter med god möblerbarhet och funktion, bra ljudmiljö och förvaring. Bostäderna ska ha en god handikapptillgänglighet. Tävlingsförslaget ska visa hur hög boendekvalitet kan förenas med resurssnål produktion och därmed rimliga boendekostnader

Tävlingsområdet har bedömts rymma ca 70-90 lägenheter. Vi tror att ca 2/3 av området skall upplåtas som bostadsrätt och resterande del i hyresrättsform. Av erfarenhet, historiskt sett, tror vi att bostadsrätterna kan vara något större i yta än hyresrätterna. Lägenhetsfördelningen i hyresrätten bör vara ca 40 % av vardera 2 rum och kök respektive 3 rum och kök, resterande kan vara större. I bostadsrätterna bedöms fördelningen vara den samma, men med ett rum till per lägenhet.

Utemiljö och gemensam grönstruktur

Tävlingsförslaget ska översiktligt visa hur grönstrukturen i tävlingsområdet kan kopplas ihop med Stadsparken och gångstråk utanför området i en sammanhängande struktur.

Träden längs Mariagatan, av arterna lönn och alm, är till större del i god kondition.

Trafik och parkering

Det får endast förekomma en in- och utfart från Köpmansgatan till tävlingsområdet. Om in- och utfart anses nödvändig mot Mariagatan ska denna samordnas med den befintliga infarten norr om Pigalle och får inte medföra korsande trafik. (Se avsnitt *Störningar och begränsningar – Trafikmängder*).

Att lösa parkeringen inom området är en viktig del av tävlingsuppgiften. För tävlingen gäller ett parkeringstal på 1,0 bilplats per lägenhet, varav viss del i garage. Fördelningen mellan mark- och garageplatser är ännu en öppen fråga, där tävlingsområdets begränsade omfattning, den negativa upplevelsen av parkeringsytor i boende- och parkmiljön samt merkostnaden för garagelösningar måste vägas mot varandra.

Av detta skäl, samt på grund av viss osäkerhet om det framtida verkliga behovet, uppmanas de tävlande att söka flexibla och kostnadseffektiva lösningar av parkeringen både

på mark och i garage.

GENERELLA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planläge

Gällande detaljplan anger bostadsbebyggelse i högst sex våningar. Ny detaljplan kommer dock att upprättas med vinnande förslag som grund.

Tillgänglighet

Nya områden ska vara tillgängliga för alla.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad som antogs i 2006-04-27, så ska man eftersträva att ljudnivåerna är lägre än 55 dB (A) utomhus och 30 dB (A) inomhus.

Lägenheterna bör utformas så att riktlinjerna enligt Boverkets "*Tillämpning av riktvärden 2004*" uppfylls.

Fjärrvärme

Ur miljö- och energisparsynpunkt ska tävlingsområdet anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet om värme behöver tillföras.

Stenstaden

Tävlingsområdet ligger inom det som i den fördjupade översiktsplanen kallas för Stenstaden och det innebär att husen i huvudsak ska ha fasadmateriell av sten, tegel eller puts.

Dagvatten

Allt dagvatten ska om möjligt tas omhand lokalt och infiltreras inom den egna fastigheten.

BEDÖMNING OCH GENOMFÖRANDE

Bedömningskriterier

Följande kriterier kommer att ligga till grund för bedömningen (utan inbördes ordning eller viktning):

- Stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska kvaliteter, bl a karaktär och identitet samt funktionell och estetisk koppling till Stadsparken och omgivande bebyggelse
- Bostädernas kvaliteter, funktion och användbarhet
- Parkeringslösning för området
- Genomförande/ekonomisk realism

TÄVLINGSTEKNISKA BESTÄMMELSER

Tävlingens form

Tävlingen är en allmän, öppen tävling i ett steg och genomföres i enlighet med Lagen om Offentlig Upphandling (LOU).

Deltagarrätt

Tävlingen är i enlighet med LOU öppen för alla, oavsett nationalitet.

Tävlingspråk

Tävlingsförslag ska vara utfört på svenska.

Prissumma

Den totala prissumman är 750 000 SEK. Första pris kommer att uppgå till minst 250 000 SEK. Minsta belöning kommer inte att understiga 50 000 kr.

Jury

Tävlingsförslagen kommer att bedömas av en jury bestående av:

- Ordförande i Kommunstyrelsen
- 2:e vice ordförande i Kommunstyrelsen
- Ordförande i Kommunfullmäktige
- Ordförande i Miljö- och byggnadsnämnden
- Clara Ganslandt Planarkitekt, Miljö- och Byggkontoret
- Ninna Magnusson, Marknadsansvarig Fastighets AB Linden
- Jens Deurell, Ark SAR/MSA, utsedd av Sveriges Arkitekter
- Johan Lundin, Ark SAR/MSA, utsedd av Sveriges Arkitekter

Juryns sekreterare är arkitekt SAR/MSA Thomas Nordberg, Sveriges Arkitekters ArkitektService.

Juryn äger rätt att tillkalla sakkunnig expertis som rådgivare.

Tävlingsfunktionär

Tävlingsfunktionär är;

Anna Henriksson,
Kommunledningskontoret
Nässjö kommun
Rådhusgatan 28
571 80 Nässjö
Tel 0380-51 77 77
Fax 0380-133 90

OBS! Alla kontakter angående tävlingen, såsom beställning av programhandlingar, frågor etc., ska alltid riktas till tävlingsfunktionären. Tävlade får inte ta direkt kontakt med juryledamot för frågor angående tävlingen.

Programhandlingar

Programhandlingarna utgörs av detta program samt följande bilagor:

Bilaga 1. Plankarta (dwg)

Bilaga 2. Turistkarta över Nässjö

Bilaga 3. Sammanfattning av miljöteknisk undersökning

Bilaga 4. Foton på övriga kringliggande byggnader

Utlämning av programhandlingar

Handlingar enligt punkt 1 – 5 kan hämtas i digital form på kommunens hemsida www.nassjo.se eller från Sveriges Arkitekters hemsida www.arkitekt.se

Tävlingsfrågor

Eventuella klarlägganden eller kompletterande uppgifter om programhandlingarna kan begäras genom anonym skrivelse insänd i kuvert märkt "Tävlingsfråga", adresserat till tävlingsfunktionären. Skrivelsen ska vara tävlingsfunktionären tillhanda senast 2006-12-06.

Tävlingsfrågor och juryns svar kommer senast 2006-12-20 att publiceras på Sveriges Arkitekters hemsida samt Nässjö kommuns hemsida.

Tävlingsförslaget

Tävlingsförslag ska vara anonymt. Samtliga inlämnade ritningar och övriga handlingar ska i nedre högra hörnet vara försedda med ett motto.

Tävlingsförslag ska vara monterat på styvt underlag i liggande A1-format (59,4 x 84,1 cm), och får omfatta högst 2 (ev 3) planscher. Därutöver ska en omgång av dessa planscher, förminskade till A3-format, lämnas, samt en CD med förslagets planscher i pdf-format.

Handlingar utöver dessa kommer att tas undan från bedömning och utställning.

Tävlingsförslag ska redovisa följande:

- A. Situationsplan, skala 1:500, som visar områdets struktur

medbyggnader, markanvändning, gångvägar, trafik, grönytor m m

- B. Representativa våningsplan/trapphusenheter, skala 1:200, med möblerade lägenheter
- C. Representativa fasader och sektioner, skala 1:200
- D. Fågelperspektiv från öster
- E. Perspektiv från korsningen Köpmansgatan/Mariagatan
- F. Perspektiv från Köpmansgatan
- G. Kortfattad beskrivning av förslaget och dess bärande idéer. Redovisa antal lägenheter, verksamhetsyta i kvm BTA och antal p-platser. Redovisa hur bostadsbebyggelsens utformning tillgodoser krav på kostnadseffektivitet, långsiktig hållbarhet och ett rationellt byggande. Visa förslag till lämplig etappindelning.

Inlämning

Tävlingstiden slutar 2007-01-26. Senast denna dag ska tävlingsförslag vara inlämnat till allmän befordran eller budservice, adresserat till tävlingsfunktionären. Förslag som lämnats efter denna dag tas inte upp till bedömning. Ett krav är även att förslaget skickas på sådant sätt att det anländer till tävlingsfunktionären inom sex dagar efter denna dag.

Förslaget ska åtföljas av ett förseglat ogenomskinligt kuvert, märkt med "Namnsedel" och förslagets motto. Detta kuvert ska innehålla uppgifter om namn på förslagsställaren och ev. medarbetare samt adress till vilken obelönat förslag ska återsändas.

Separat ska samtidigt kvitto utvisande inlämningsdag samt förslagets motto översändas till tävlingsfunktionären. På detta kvitto ska även anges ett telefonnummer där kontakt kan nås med förslagsställaren under bevarad anonymitet i fall att

tävlingsförslaget inte kommit fram.

Försäkring

Inlämnade förslag kommer inte att försäkras. Skicka därför inte originalhandlingar.

Bedömning och utställning

Bedömningen beräknas vara avslutad senast 2007-03-30. Resultatet kommer att meddelas de tävlande personligen.

Tävlingsförslagen kommer under bedömningstiden att ställas ut offentligt genom arrangörens försorg. Plats meddelas senare.

Publicering

Tävlingsjuryns utlåtande kommer att tillsändas samtliga tävlande senast tre veckor efter det att tävlingens resultat offentliggjorts.

Arrangören och Sveriges Arkitekter äger rätt att publicera samtliga förslag på sina hemsidor.

All publicering av tävlingsförslag efter avslutad tävling kommer att ske med angivande av förslagsställarens namn.

Äganderätt

Arrangören innehar den materiella äganderätten till penningbelönade tävlingsförslag.

Upphovsrätt och nyttjanderätt

Förslagsställarna innehar upphovsrätten och behåller nyttjanderätten till sina förslag. Direkt utnyttjande av förslag, helt eller i väsentliga delar, kan ske först efter avtal med förslagsställaren.

Uppdrag efter tävlingen

Tävlingsresultatet kommer att användas som underlag för planering och beslut. Nässjö kommun kommer inom 12 mån efter tävlingens avgörande att förhandla med förslagsställaren till det/de förslag som juryn förordar om uppdrag att ta fram underlag för detaljplan för området. Beroende på tävlingsresultatet kan möjligen flera detaljplaner komma att upprättas.

Kommunen avser att avyttra området till en eller flera byggherrar efter tävlingen. Kommunen kommer därvid att verka för att den/de förslagsställare som juryn förordar anlitas för projekteringsuppdrag av en eller flera av dessa byggherrar.

Om upphovsmannen till vinnande förslag av arrangören och Sveriges Arkitekters Tävlingsnämnd inte anses ha erforderliga erfarenheter och resurser att handha uppdraget lämnas det till honom i samarbete med en mer erfaren fackman, vald av honom själv och godkänd av arrangören.

Finner arrangören skäl att frångå juryns rekommendation ska samråd ske med Sveriges Arkitekter.

Om tävlingen efter två år ännu inte har lett till

projekteringsuppdrag för vinnaren tillkommer det denne en ytterligare ersättning motsvarande förstapriset. Skulle uppdrag ges till vinnaren inom ett år därefter ska denna ersättning utgöra à conto-ersättning för uppdraget.

Returnering av förslag

Förslag som inte belönats kommer att återsändas till respektive förslagsställare senast tre månader efter det att tävlingsresultatet offentliggjorts.

Tävlingsprogrammets godkännande

Detta program är upprättat i enlighet med byggsektorns gemensamma "Tävlingsregler för svenska tävlingar inom arkitekternas, ingenjörernas och konstnärernas verksamhetsfält, 1998". Reglerna gäller om inte programmet anger annat.

Program och bilagor är godkända av juryn ledamöter, vilka svarar för tävlingens genomförande. Ur tävlingsteknisk synpunkt är programmet granskat och godkänt för de tävlande av Sveriges Arkitekters tävlingsnämnd.

Nässjö, september 2006

.....
Thomas Nordberg
För Sveriges Arkitekters Tävlingsnämnd