



Hudiksvalls
kommun

HAVSLÄGE HUDIK Kattvikskajen

MARKANVISNING - ETAPP 2



Kattvikskajen

- med närhet till allt

Kattvikskajen börjar ta form. Det är en ny del av staden med plats för bostäder, arbete, service och fritid. Här skapas ett modernt havsläge som låter sig inspireras av den gamla staden och närheten till vattnet. Kajerna har fått en ny utformning med plats för promenader, fiske och vila. Den nya havsviken och den stora parken mitt i området blir naturliga målpunkter där många vill vistas. Stadsdelen ska vara tillgänglig för både de som bor, arbetar eller besöker den. Vi strävar efter variation utformning och upplåtelse av bostäder där många olika gruppers behov kan tillgodoses. Kattvikskajen drar nytta av närheten till resecentrum och stadens centrum som medför att det går att leva ett gott liv både med och utan tillgång till egen bil.



Nu markanvisar vi etapp 2!

Kommunen har tidigare markanvisat 5 kvarter till olika byggherrar i en första etapp. Kajerna är förstärkta och kommunen har byggt ut infrastrukturen för el, VA, fiber, värme etc i etapp 1 och förbereder nu motsvarande investering i etapp 2. Just nu byggs de första bostäderna och parkeringshuset.

Nu går vi vidare och markanvisar de kvarstående kvarteren i området. Inbjudan riktas till olika byggherrar som vill delta i den fortsatta stadsutvecklingen av Kattvikskajen. I den här foldern kan du läsa mer om förutsättningarna för markanvisningen av etapp 2.

- Markanvisningsmetod: Direktanvisning
- Anmälningssperiod: juli 2021-31 oktober 2021
- Beslut om markanvisning: Plan- och utvecklingsutskottet hösten 2021

En varierad blandstad

Kommunen har gjort ett antal olika ställningstaganden som ligger till grund för kommande markanvisning av etapp 2. Den som önskar få en direktanvisning behöver ta del av följande styrdokument.

Detaljplan för Kattvikskajen

Detaljplanen ska skapa attraktiva torg-, kaj- och parkområden för allmänheten i ett havs- och centrumnära läge. Målsättningen är att byggnadsutformningen ska präglas av variation, uttrycksfullt taklandskap och byggnadsvolymer i måttlig skala.

En nutida arkitektur med inspiration från Hudiksvalls byggnadstradition. Kattvikskajen blev nominerad till Årets planpris av Sveriges arkitekter 2020.

Kvalitetsprogram för Kattvikskajen

Kvalitetsprogrammet redovisar hur strukturen för området hämtar inspiration från övriga staden och skapar variation, platsbildningar, intima gatuum och siktlinjer mot havet eller Kattviken. Programmet lägger grunden för hur kajer, torg, gator och andra allmänna platser ska utformas med kommunen som huvudman. För utformningen av kvarteren anger programmet ett antal principer för arkitektur, fasader, gatukontakt, förgårdsmark/platsbildningar och öppningar i kvarter. I programmet redovisas också de viktigaste karaktärsdragen för respektive kvarter.



Prissättning

Kommunen kommer att fastställa priset under hösten 2021 efter en genomförd marknadsvärdering. Priset bestäms av markanvändning, läge och upplåtelseform när det gäller bostäder. Prissättningen av hyresrätter kommer att vara lägre än för bostadsrätter och äganderätter. Kommunen tar betalt för ljus BTA.

Parkeringslösningar

Cykelparkering ordnas för besökare inom stadsdelen. I bostadskvarteren ordnas cykelparkering för de boende i cykelrum i nära anslutning till entréer. P-tal för cykelparkering varierar med lägenheternas storlek.

I området planeras det för bilparkering för boende, verksamheter och besökare. Längs med lokalgatorna möjliggörs kantstensparkering.

I övrigt löses parkering framförallt i två planerade parkeringshus, varav ett är under byggnation. Parkering kan även ordnas i garage under mark i flera av kvarteren för såväl bostäder som verksamheter. Parkeringsstalet är satt till 1,0 platser per lägenhet. För verksamheter är inget p-tal satt utan avgörs beroende på verksamheten.

Kriterier för markanvisning

De projekt som tilldelas markanvisning måste uppfylla kraven i detaljplanen och utformas i enlighet med de grunder som lagts fast i kvalitetsprogrammet. Kommunen välkomnar en blandning av upplåtelseformer – hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Kommunen vill uppmana till att pröva om det är möjligt att bygga små lägenheter i mer ljudutsatta lägen närmast järnvägen.

Ambitionen är att Kattvikskajen ska utformas till en varierad blandstad. Detta ligger som ett övergripande kriterium för markanvisningen. Viktigt blir därför i beslutet om markanvisning att samlat väga av vilken verksamhet som planeras i respektive kvarter, där förmågan att möta kraven i planen och gestaltungsprogrammet, idé och ambition om arkitektur och gestaltning, upplåtelseformer, indikationer på hyres- eller motsvarande kostnadsnivåer samt utbyggnadstakt har stor betydelse. Kommunen kan anvisa hela eller delar av kvarter och där måste en samlad bedömning göras av utbyggnadstakten.



Lite mer om Kattvikskajen, Etapp 2

Det är kvarteren E, G, H och I som markanvisas i etapp 2. Kvarteren kan markanvisas i sin helhet eller uppdelat på 2-3 delområden beroende på kvarter. Den totala bygggrätten omfattar ca 36.000 m² ljus BTA. I det största kvarteret E kan det rymmas en förskola men det är inte något beslutat utan kvarteret kan komma att användas till annat. Marken kommer att anvisas till skola, bostäder, centrumändamål, kontor eller parkeringshus enligt vad som framgår av detaljplanen.



Bygggrätterna är uppskattade efter plankartan och blir därmed översiktliga. Ytan kan variera i de fall planbestämmelser kan följas på olika sätt.

De bygggrätter där höjden är reglerad med byggnadshöjd har en extra våning med 70% golvyta jämfört en fullstor räknats med i BTA-ytan.

Bygggrätt	Våning	Ijus BTA m ²
Kvarter E		
E1	3-5	4.095 m ²
E2	5-6	7.740 m ² (varav 720 m ² förskola)
Kvarter G		
G1	4	4.835 m ²
G2	5	5.500 m ²
Kvarter H		
H1	4	1.580 m ²
H2	4,5	3.970 m ²
H3	3	3.160 m ²
Kvarter I		
I1	3	735 m ²
I2	6	4.220 m ²

Vad behöver ansökan om markanvisning innehålla?

Byggherrar som önskar få markanvisning på Kattvikskajen Etapp 2 ansöker om detta hos Hudiksvalls kommun. Av ansökan ska framgå:

- Översiktlig projektbeskrivning med ändamål, antal bostäder, upplåtelseform, lokalytor etc
- Skisser eller andra förslag, inspirationsbilder m m på idéer och ambitioner med arkitektur och gestaltning
- Indikation på hyror eller priser på bostäder och lokaler
- Översiktlig tidplan
- De två senaste årens bokslut (eller länkar), referenser eller annan dokumentation över byggherrens erfarenhet av liknande projekt

Kontakt och ytterligare information

Vill du veta mer om projektet Kattvikskajen, se www.hudiksvall.se/havslagehudik

Kontaktpersoner:

- **Jan Kroppegård, projektchef**
E-post: jan.kroppegard@hudiksvall.se
- **Hans Gyllow, planeringschef**
(frågor kring markanvisning)
E-post: hans.gyllow@hudiksvall.se
- **Stefan Sundin-Bromhed, mark- och exploateringsingenjör**
(frågor kring markanvisning)
E-post: stefan.sundin-bromhed@hudiksvall.se

