



VÄSTERÅS STAD
Teknik- och fastighetsförvaltningen

1 (9)

Datum
2020-09-04

Postadress:
Västerås Stad
Teknik- och fastighetsförvaltningen
721 29 Västerås
www.vasteras.se

Besöksadress:
Stadshuset, Fiskartorget 1

E-post: fastighetsnamnd@vasteras.se

Gäddeholm, Fäbodvallen

Markanvisning



Inbjudan

Västerås stad bjuder in till markanvisning för byggelse av bostadshus i äganderättsform enligt gällande dp 1747 inom området Fäbodvallen på Gäddeholm. Marknadens aktörer inbjuds att inkomma med förslag på exploatering, samt anbud.

Ert förslag med handlingar och anbud ska sändas till Teknik- och fastighetsförvaltningens Myndighetsbrevlåda senast 2020-10-16.

Markanvisningens innehåll och syfte

I detta program anges:

- Beskrivning av området
- Förutsättningar, som förslagen ska uppfylla.
- Utvärderingskriterium för markanvisningen
- Detaljplan
- Villkor för överlåtelse/upplåtelse och genomförande.

Programmet innehåller även viss praktiskt information gällande underlag och om hur och i vilken form förslaget bör inlämnas.

Markanvisningsförfrågan görs på uppdrag av fastighetsnämnden som vidare fattar beslut om att teckna markanvisningsavtal med byggaktör. Utvärdering och bedömning av inlämnade förslag genomförs av tjänstemän inom teknik- och fastighetsförvaltningen.

Staden förbehåller sig fri prövningsrätt och har även rätt att förkasta samtliga anbud utan ersättningskyldighet.

Beskrivning*Information om fastigheterna*

Fastigheterna Fäbodvallen 33-39 och 20 ligger inom bostadskvarteret Fäbodvallen i Gäddeholm.

Fastigheterna har del i gemensamhetsanläggning avseende vägar, grönytor, lekplatser, miljöbod m.m i enlighet med lantmäteriets förrättningsbeslut. Fastighetsägaren svarar för sin del av kostnaderna i enlighet med fastställt andelstal i anläggningsbeslutet.

Byggaktören ansvarar för att samordna och genomföra de markarbeten som krävs avseende fastigheterna så att de blir lämpliga för byggnation med avseende på inbördes höjdförhållanden, dagvatten, anslutningar mot gata och VA etc.

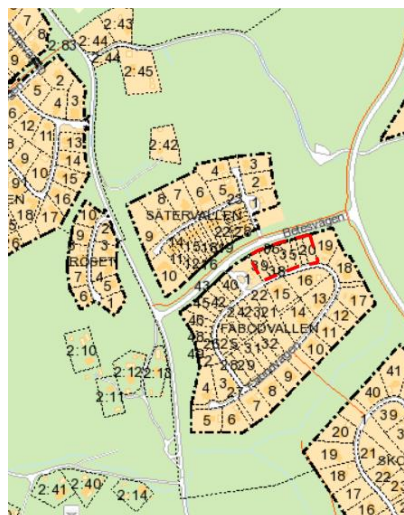


Bild: Översikt över Gäddholm där Fäbodvallen 33-39 och 20 är inringad.

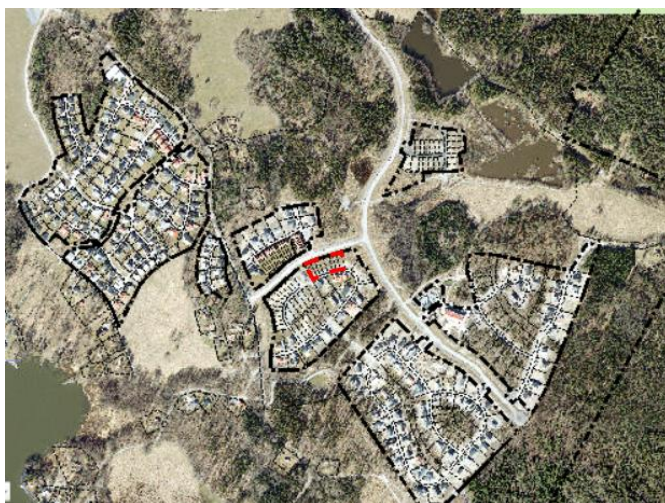


Bild: Flygbild över området, Fäbodvallen 33-39 och 20 markerat med rött.

Om Gäddeholm

I vacker och sjönära natur, 15 kilometer öster om Västerås centrum, ligger Gäddeholm. Platsen har under många århundraden förknippats med Gäddeholms herrgård, men är nu också ett växande bostadsområde.

Malmen och kvarteret Fäbodvallen ligger öster om området Herrgårdsängen och angränsar i nordväst till kulturresevatet Gäddeholm. Här byggs ca 240 nya bostäder - både villor, radhus och flerfamiljshus. Malmen är mer kuperat än första etappen, Herrgårdsängen, vilket ger det nya området en annan karaktär med fler naturtomter. Precis som Herrgårdsängen ligger fokus på att bygga energismarta hus som anpassar sig efter naturens variationer. Byggstart var våren 2017 och arbetet med att bygga husen pågår.

Allt eftersom bostäder byggs och människor flyttar till Gäddeholm är avsikten att också servicen byggs ut alltmer, såsom skolor, idrottshall, idrottsplats, kommunikationer och butiker. Hittills har det byggts ut en småbåtshamn, ett populärt friluftsbad, en förskola på Herrgårdsängen samt en skola F-3 på Malmen.

Behovet av nya städer i Västerås är stort och därför planerar staden för att på sikt bygga ytterligare 5 000 bostäder nordväst om Herrgårdsängen och Malmen i det område som idag är skogsmark



Bild: Malmen sommaren 2019.



Bild: Malmen i 3D.

Förutsättningarna för markanvisningen är kriterier som ska uppfyllas.

Förutsättningar för markanvisningen

Grundkriterier för markanvisning

För att erhålla markanvisning måste byggaktörer uppfylla vissa grundkriterier. Följande punkter ska redovisas i anbudet:

- Byggaktörens organisationsnummer eller personnummer
- Kontaktperson och firmatecknare
- Affärsidé (byggande, fastighetsutveckling, förvaltning)

Staden bedömer om byggaktören har den kompetens och stabilitet som krävs för att kunna genomföra projektet.

Angöring

Angöring ska ske från Fäbodvägen.



Parkering

Parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Gällande parkering ska *Riktlinjer för parkering i Västerås*, antagen av kommunfullmäktige 5 november 2015 följas. Dokumentet är bilagda som underlag till denna markanvisning.

Begränsning av Bebyggelse

Vid friliggande enbostadshus ska minsta tomtstorlek vara 1200 kvm. Högst 25% av tomten får bebyggas inklusive garage, exklusive carport och skärmtak. Huvudbyggnad får vara högst 300 kvm byggnadsarea.

Vid parhus ska minsta tomtstorlek vara 600 kvm. Högst 35% av tomten får bebyggas, exklusive carport, garage och skärmtak.

Vid kedjehus ska minsta tomtstorlek vara 400 kvm. Högst 25% av tomten får bebyggas inklusive garage, exklusive carport och skärmtak.

Vid radhus ska minsta tomtstorlek vara 200 kvm. Högst 55% av tomten får bebyggas inklusive garage, carport och skärmtak.

Vid flerbostadshus ska minsta tomtstorlek vara 1400 kvm. Max lägenhetsantal 6 st. Högst 30% av tomten får bebyggas, exklusive carport och skärmtak.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad får vara 8,5 m och för komplementbyggnader högst 5 m.
Detaljplan för Malmen 1, Dp 1747, ska följas.

Bedömningskriterier för markanvisningen

Förutom grundkriterierna så kommer utvärderingen att bedömas utifrån tre kriterier med poängsättning för respektive kriterie:

- a) **Högre markpris ger fler poäng.**
Inlämnat markpris ska avse det pris som byggaktören är beredd att betala för marken fördelat per fastighet.
- b) **Tidig byggstart ger fler poäng.**
Tid till byggstart i förhållande till tidpunkt för markanvisningsavtalets tecknande. Bifoga projekttidplan.
- c) **Lägre totalpris ger fler poäng.**
Maximalt totalpris/försäljningspris som byggaktören kommer att sälja fastigheterna med nyckelfärdigt hus för till kund. Nyckelfärdigt innebär att det ska vara inflyttningsklart (slutbevis utfärdas). I priset ska samtliga tekniska anslutningar ingå: VA, el och fiber.
Specifikation på vad som ingår i priset bifogas.

Anbud

I det inlämnade anbudet ska anges det pris byggaktören är beredd att betala för att erhålla markanvisningen, tidplan från byggstart i förhållande till tidplan för markanvisningsavtalets tecknande samt maximalt totalpris som byggaktören kommer att sälja fastigheterna med nyckelfärdigt hus för till kund.

Priser enligt anbud uppräknas med KPI.

Detaljplan och utredningar**Detaljplan**

Området är detaljplanelagt för friliggande enbostadshus, parhus i grupp, kedjehus, radhus och flerbostadshus. Dp 1747 från 2015.

Byggaktören tar fram och bekostar de eventuella utredningar som kan komma att krävas i samband för projektets genomförande.

Villkor för upplåtelse och genomförande**Markanvisningsavtal**

Markanvisningsavtal kommer att upprättas med option att förvärva markområdet.

**Marköverlåtelse/
markupplåtelse**

För att reglera marköverlåtelse och andra genomförandefrågor kommer ett köp- och genomförandeavtal att upprättas.

<i>Fastighetsbildning</i>	Eventuella fastighetsbildningsåtgärder bekostas av byggaktören.
<i>Befintliga anläggningar</i>	Markområdet överläts i befintligt skick.
<i>Anslutningsavgifter</i>	Samtliga anslutningskostnader bekostas av byggaktören.
<i>Byggnadsskyldighet i kommande köpe- och genomförandeavtal</i>	Byggaktören ska betala 300.000 kr/tomt i vite till Staden om: <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Byggnation inte påbörjats inom 1 år från angiven byggstart.<input type="checkbox"/> Fastigheterna säljs dyrare än angivet maximalt pris.<input type="checkbox"/> Köpeobjektet överläts innan byggnadsskyldigheten fullgjorts.

Byggaktören accepterar även att köpet återgår om byggnation inte påbörjats inom 2 år från köpeavtalets tecknande.

Underlag och bilagor

Som underlag till detta program finns följande material:

1. Baskarta med markanvisningsområde i pdf-format, skala 1:800
2. Baskarta med markanvisningsområdet i dwg-format, OBS får ej förändras)
3. *Riktlinjer för markanvisning*, beslutad av Kommunfullmäktige februari 2017.
4. Gällande detaljplan, dp1747.

Redovisning av förslag

För identifiering ska alla handlingar vara märkta med företagets firma.

Anbud

Vi ser att ni lämnar in:

- Markpris fördelat per fastighet
- Tid till byggstart i förhållande till tidpunkt för markanvisningsavtalets tecknande
- Maximalt totalpris som byggaktören kommer att sälja fastigheterna med nyckelfärdigt hus för till kund
- Redovisning av punkterna i grundkriterierna samt motivering av vald exploatering/användning.
- Placering av byggnad och ianspråktagande av markyta.
- Hustyper, volymer
- Parkeringslösning

Kontakt och frågor

Länkar till de handlingar som utgör underlag för markanvisningen finns på Västerås stads webb, www.vasteras.se

Alla kontakter och frågor som berör markanvisningen ställs skriftligen via Västerås stads webb eller till Teknik- och fastighetsförvaltningens myndighetsbrevlåda fastighetsnamnd@vasteras.se

Frågor och svar av allmänt intresse kommer att publiceras på www.vasteras.se

Varje byggaktör som deltar i markanvisningen ska hålla sig uppdaterad med information som uppdateras på hemsidan.

Inlämning

Förslagshandlingarna ska vara Västerås stad tillhanda senast:

Fredagen den 16 oktober 2020 klockan 16:00.

Alla kuvert och mail ska märkas "Markanvisning Fäbodvallen".

Alla handlingar som skickas i dwg-format ska även skickas i PDF-format.

Postadress:

Västerås Stad

Teknik- och fastighetsförvaltningen

721 29 Västerås

fastighetsnamnd@vasteras.se
