



VÄSTERÅS STAD
Teknik- och fastighetsförvaltningen

1 (9)

Datum
2020-01-16

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

Besöksadress:
Stadshuset, Fiskartorget 1

E-post: fastighetsnamnd@vasteras.se

Jakobsbergsplatsen

Markanvisning

förslag på gestaltning och tänkbar exploatering samt anbud



Inbjudan

Västerås stad bjuder in till markanvisning för bebyggelse av förskola, trygghetsboende, gruppboende eller liknande verksamhet på Jakobsbergsplatsen, Jakobsberg. Marknadens aktörer inbjuds att inkomma med förslag på tänkbar exploatering/användning, samt anbud.

Ert förslag med handlingar och anbud ska sändas till Teknik- och fastighetsförvaltningen senast 2020-02-24.

Markanvisningens innehåll och syfte

I detta program anges:

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

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

Utvärderingen kommer enbart att bedömas utifrån inlämnat markpris. Priset ska avse det pris byggaktören är beredd att betala för marken oavsett användning/verksamhet.

Endast de förslag som uppfyller samtliga förutsättningar kommer att jämföras avseende markpris.

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 ersättningsskyldighet.

Beskrivning av området

Nuvarande användning

Området ligger vid grönområdet Allmänningsen på Jakobsberg som närmast gränsar till lamellhusen kring Jakobsbergsplatsen, men också till villaområdet mellan Jakobsbergsgatan, Djäknebergsgatan och Mileniigatan och villaområdet Lustigkulla strax nedanför. Området nås från Jakobsbergsgatan.

Området avgränsas av ganska kraftiga slänter, framförallt i öster mot ner mot villorna i Lustigkulla.

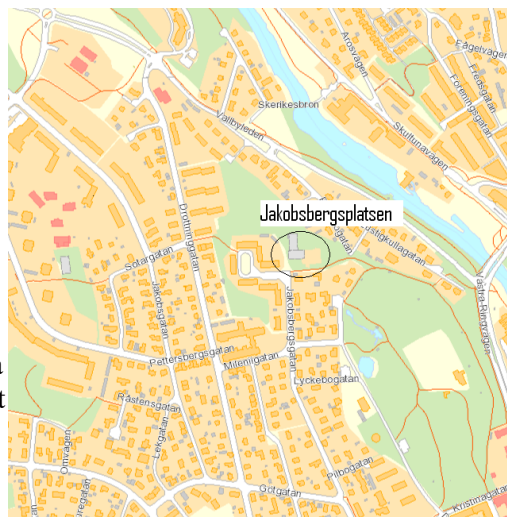


Bild: Översikt över Jakobsberg och Lustigkulla där Jakobsbergsplatsens läge framgår.

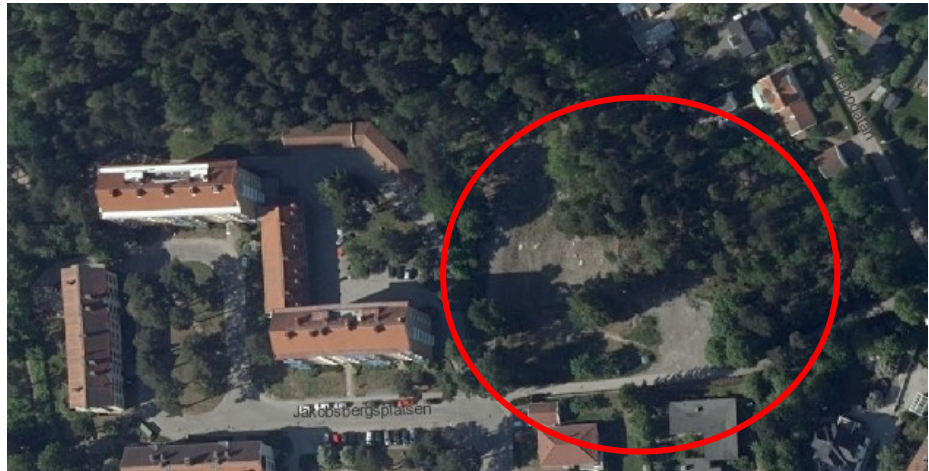


Bild: Flygbild över området, den avgrusade ytan i öster har varit bebyggd.

I området har det tidigare funnits två tennisbanor samt ett hus på de avgrusade ytorna som idag är avrivna.

Områdets östra del är något högre och här har det tidigare funnits en byggnad, en äldre sommarvilla. Det finns spår kvar av trädgårdsanläggningar i dess närhet.



Bild: Trädgårdsanläggningar

Det finns inget krav på att dessa ska bevaras men de utgör ett pittoreskt inslag som kan övervägas att tas till vara.

Intelligande bebyggelse Lamellhusen vid Jakobsbergsplatsen är från 1951. De är ritade av Gösta Ekroth som ritat en hel del byggnader i Västerås under 1950-talet. Området är utvärderat i byggnadsinventeringen och klassat som ett dåvarande PBL 3:12 område och håller väldigt höga kvaliteter.

Lamellhusen runt Jakobsbergsplatsen har stor betydelse för platsen och är en bidragande orsak till att gestaltning av ny bebyggelse anses vara extra viktig på denna plats. Till detta tillkommer att kompletterande nya bebyggelse måste ta hänsyn till den lägre villabebyggelsen som finns i området.

Staden har konstaterat att befintliga lamellhus syns från andra sidan Svartån, från Skultunavägen i höjd med Falkenbergskva kvarnen.



Bild: Bebyggelsen runt Jakobsbergsplatsen håller hög arkitektonisk kvalitet.

*Tallskogen på
Allmänningen*

Allmänningen norr om området har ett mycket värdefullt trädskick av gamla tallar och hyser stor mängd intressanta svampar och insektsarter, vissa av dessa är även rödlistade. Inom markanvisningsområdet förekommer rödlistad tallticka. Tallarna kommer att dominera krontaket under en lång tid framöver i större delen av området. Dessutom gynnas insekter av förekomsten av död ved.

Skötseln av området kommer att inriktats på att tallarna ska bevaras och även tallar som dör kommer att tillåtas att stå kvar, så länge det inte utgör en säkerhetsrisk. Det kan därför vara lämpligt att behålla ett visst avstånd mellan bebyggelse och större träd för att förebygga framtida konflikter mellan boende och skuggande träd.

Allmänningen används som promenadskog, det finns gott om stigar inom området.

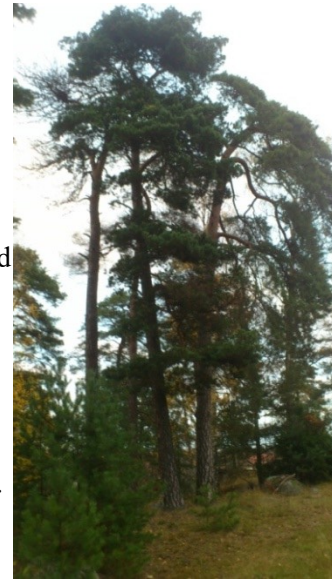


Bild: Rödlistad tallticka förekommer ibland annat dessa tallar belägna mitt i planområdet (utmärkt på bilagd baskarta).

**Förutsättningar för
markanvisningen**

Förutsättningarna för markanvisningen är kriterier som ska uppfyllas.

*Grundkriterier för
markanvisning*

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

- Företagets eller föreningens organisation och historik och projektorganisation
- Kontaktpersoner och firmatecknare
- Affärsidé (byggande, fastighetsutveckling, förvaltning)
- Referensobjekt

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

Angöring

Angöring ska ske från Jakobsbergsgatan.

Befintlig gc-väg mellan Jakobsbergsgatan och Lustigkulla ska bevaras. Längs denna gc-väg finns även befintliga ledningstråk med fiberoptik.

Passage genom området ska finnas för gående, allmänheten ska kunna ta sig från Jakobsbergsgatan till befintliga stigar i grönområdet i norr.



Bild: Bef stigar i grönområdet

Även arbetsfordon (traktor med släp) för drift och underhåll av skogen måste kunna passera genom området från Jakobsbergsgatan. Vissa delar av området är för branta för att vara framkomliga med arbetsfordon.

Parkering

Parkering för både bil och cykel ska lösas inom fastigheten.

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

Gemensamhetsyta

Gemensamhetsyta för samvaro ska ordnas på fastighetsmark.

Begränsning av Bebyggelse

Höjd på bebyggelse ska inte överstiga två våningar och byggnadens markavtryck ska motsvara den ungefärliga kvartersytan i gällande detaljplan, Pl 375 från 1965, ca 1200 kvm.

Markavtrycket ska placeras på nuvarande kvartersmark inom detaljplan eller på de avgrusade tennisbanorna, se röd markering nedan.



Det finns träd som är beväxta med talticka, vilken är rödlistad. Dessa träd ska bevaras. Träden finns i området markerat med ett svart kryss.

Bedömningskriterier för markanvisningen

Förutom grundkriterierna är högsta pris det avgörande kriteriet.

För att kunna göra en rättvis bedömning av förslagen är det viktigt att det inlämnade förslaget visar hur stor markyta som är nödvändig för tänkt verksamhet.

Anbud

I det inlämnade anbudet ska anges det pris byggaktören är beredd att betala för att erhålla markanvisningen.

Priser enligt anbud uppräknas med KPI.

Detaljplan och utredningar**Detaljplan**

Området är detaljplanelagt för allmänt ändamål och park, PL 375 från 1965.

Byggaktörens förslag kommer att ligga till grund för ansökan av ny detaljplan. Planarbetet ska ske i samverkan, där byggaktören tillsammans med staden aktivt deltar i detaljplanearbetet genom att medverka i projektgruppen.

Byggaktören är medveten om och accepterar att förslaget kan komma att ändras under planarbetet.

Staden initierar och bekostar detaljplanen, bortsett från vad som står i andra stycket i nästa punkt *Utredningar under detaljplanen*.

Utredningar under detaljplanen

I samband med detaljplanearbetet för bostäder, dp 1838 som idag har återkallats, gjordes ett par utredningar så som:

- Naturinventering
- Trafikutredning

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

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Geoteknik

Området är moränmark, sonderingar gjorda strax norr om området indikerar jorddjup på 0-3 meter. Viss fyllning kan förekomma under de platsen för de tidigare tennisplanerna och på platsen för tidigare byggnad.

Markföroreningar

Marksaneringar har gjorts där det tidigare påträffats markföroreningar i marken, vilket främst var där de tidigare tennisbanorna funnits.

Villkor för överlåtelse/ upplåtelse och genomförande**Markanvisningsavtal**

Markanvisningsavtal kommer att upprättas med option att förvärva markområdet alternativt option för framtida tomträttsupplåtelse.

<i>Marköverlåtelse/ markupplåtelse</i>	För att reglera marköverlåtelse/markupplåtelse och andra genomförandefrågor kommer ett avtal att upprättas.
<i>Fastighetsbildning</i>	Staden ansöker och bekostar avstyckning av fastighet för försäljning till Byggaktör. Övrig fastighetsbildning bekostas av Byggaktören.
<i>Befintliga anläggningar</i>	Markområdet överläts i befintligt skick.
<i>Gator och grönytor etc.</i>	Staden planerar inga nya gator eller grönytor i området. I detaljplanen bestäms vad som ska vara allmän plats och kvartersmark.
<i>Anslutningsavgifter</i>	Samtliga anslutningskostnader bekostas av byggaktören.
<i>Energieffektivt byggande</i>	Staden förbereder ett arbete med att certifiera sin nybyggnation enligt Miljöbyggnad Silver, vilket innebär att byggnaderna är energieffektivare än Boverkets krav. Stadens önskemål är att Byggaktören delar denna målsättning. Staden är dock medveten om att detta inte är ett krav som kan ställas på Byggaktören.
<i>Byggnadsskyldighet</i>	När detaljplanen vunnit laga kraft och avstyckningen är gjord ska byggaktören tillträda fastigheten. Byggaktören ska betala 30 % av köpeskillingen i vite till Staden om <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Byggnadsskyldigheten inte fullgjorts inom tre år från tillträde<input type="checkbox"/> Köpeobjektet överläts innan byggnadsskyldigheten fullgjorts.

Underlag och bilagor

Som underlag till detta program finns följande material:

1. Baskarta med markanvisningsområdet i dwg-format, OBS får ej förändras)
2. Baskarta med markanvisningsområde i pdf-format, skala 1:800
3. *Riktlinjer för parkering i Västerås*, antagen av kommunfullmäktige november 2015

Redovisning av förslag

För identifiering ska alla handlingar vara märkta med företagets firma.

Anbud

Vi ser att ni lämnar in:

- Markpris
- Redovisning av punkterna i grundkriterierna samt motivering av vald exploatering/användning.
- Placering av byggnad och ianspråktagande av markyta.
Beskrivning i text och bild hur vald verksamhet förhåller sig till omgivande bebyggelse, topografi, vegetation och stigar.
- Hustyper, volymer
- Parkering och trafiklösning

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

Inlämning

Förslagshandlingarna ska vara Västerås stad tillhanda senast:

Måndag den 24 februari 2020 klockan 16:00.

Alla kuvert och mail ska märkas ”Markanvisning Jakobsbergsplatsen”.

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

Postadress:

Västerås Stad
Teknik- och fastighetsförvaltningen
721 29 Västerås

E-postadress: fastighetsnamnd@vasteras.se
