

INBJUDAN TILL MARKANVISNINGSTÄVLING

Inom detaljplan "DP 1857", Del av Västerås 3:24 m fl Bjurhovda

2020-11-18



1. INBJUDAN	3
2. TÄVLINGSOMRÅDE	3
3. DETALJPLAN, DP 1857, DEL AV VÄSTERÅS 3:24 M FL	4
4. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MARKANVISNINGEN	4
Omfattning.....	4
Upplåtelseform.....	5
Prissättning	6
Möjlig byggstart och byggtid	6
Torg på kvartersmark.....	6
Utformning	7
Klimateffektivt byggande	7
Konstnärlig ambition	7
Ansvarsfördelning.....	7
5. TÄVLINGENS GENOMFÖRANDE	7
Villkor för markanvisning	7
Utvärdering.....	8
Avtal med staden.....	8
Övriga upplysningar	8
Tidplan.....	9
6. OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	9
7. BILAGOR.....	11
Länkar	11

1. INBJUDAN

Ni inbjuds härmed att delta i en av Västerås stad utlyst markavvisningstävling för byggande av bostäder och lokaler med upplåtelseform hyresrätt inom gällande detaljplan för del av Västerås 3:24 m f Bjurhovda, DP 1857.

Markanvisningstävlingen pågår under perioden 2020-11-18 – 2021-01-15. Den deltagande exploatör som lämnar högsta pris kommer ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med staden. Markanvisningen ger exploatören ensamrätt att under markanvisningsperioden förhandla med Västerås stad om att förvärva marken.

Tävlingens syfte

Västerås stad vill genom denna tävling få fram prisvärda bostäder och lokaler som kan bidra till att utveckla området. Vinnande exploatör uppmanas att ansöka om investeringsstöd för hyresbostäder.

2. TÄVLINGSOMRÅDE

Markanvisningsområdet ligger i stadsdelen Bjurhovda som är ett bostadsområde i östra Västerås tätort. Markanvisningsområdet ligger i direkt anslutning till Bjurhovdagatan, mitt emot en livsmedelsbutik. Området är detaljplanelagt, detaljplanen vann laga kraft i februari 2019 och ansökan om avstyckning är inlämnad till Lantmäterimyndigheten. Detaljplanen skapar förutsättningar för att uppföra flerbostadshus med möjlighet till lokaler för centrumändamål i bottenvåningen i ett av flerbostadshusen. Byggrätten omfattar cirka 110 lägenheter. En blandning av verksamheter inryms i användningen centrum såsom butiker, kontor och gym.

Tomtstorleken är 9 910 kvm. Ansökan om avstyckning har skett till lantmäterimyndigheten i Västerås. Området belastas av flera ledningsstråk till vilka bebyggelsen ska anpassas för att undvika flyttkostnader. Angöring ska ske från Forntidsgatan i planområdets nordöstra del.



Stadsdelen Bjurhovda

Bjurhovda byggdes ut på 1960-talet med både flerbostadshus och villor. Största delen av flerbostadshusen är strikt grupperade kvartersmodeller med ställda lamellhus i räta vinklar i kombinationer som ger varierat öppna eller slutna rum. Kvartersgrupperna åtskiljs av säckgator omgivna av parkeringsfält och garagelängor. Lamellhusen är ofta tre våningar medan flerbostadshusen strax norr om markanvisningstområdet varierar med mellan tre till fem våningar.

Bjurhovda har förnyats och moderniserats under åren och en ny skola invigdes 2008. En ny mindre idrottshall och en fritidsgård byggdes i slutet av 2010-talet.

Området har tillgång till närparker samt kopplingar till omkringliggande natur- och friluftsområde. Närmsta grannskapspark är Bjurhovdaparken på knappt 500 meters avstånd. Närmsta stadsdelsskog är Lundaskogen/Bjurhovdaskogen på cirka en kilometers avstånd.

I närområdet finns flera lekplatser och på knappt 700 meters avstånd ligger Bjurhovda fritidspark med pool på sommaren. Närmaste fotbollsplan och hårdgjorda ytor för bollspel ligger cirka 900 meter bort från planområdet. Ungefär en kilometer norr om planområdet finns Bjurhovda motionsspår i Lundaskogen/Bjurhovdaskogen, som är ett 2,5 kilometer långt belyst spår.

Västerås stad har i dialog med de boende och med föreningar tagit fram förslag till utveckling av Bjurhovda. Nuvarande centrumbebyggelse ska rivras och ersättas med bostadsbebyggelse. De verksamheter som idag finns i centrum ska erbjudas lokaler i markanvisningsområdet.

3. DETALJPLAN, DP 1857, DEL AV VÄSTERÅS 3:24 M FL

Detaljplanen utgår från den bebyggelse- och gatustruktur som finns intill planområdet. Bebyggelsen ska ha en öppen kvartersstruktur med lamellhus som omger en större bostadsgård. Kvartersmodellen möjliggör en gårdsmiljö med goda ljud-, sol- och skuggförhållanden. Flerbostadshusens höjd anpassas efter den befintliga bebyggelsen strax norr om planområdet och varierar mellan fyra till fem våningar. Parkeringar förläggs utanför bostadskvarteret inom kvartersmark.

Den skogsdunge som finns inom området bevaras. Skogsdungen ligger i anslutning till innergården.

Detaljplanen handlingar finnas att ta del av på webbsidan <https://www.vasteras.se/bygga-bo-och-miljo/kommunens-planarbete/detaljplaner/dp1857.html>

Totalt innebär förslaget ett tillskott på 100-110 lägenheter, samt att nya handels- och verksamhetslokaler kan etableras i bottenvåning av ny bebyggelse i planområdets västra del. Genom att lokalisera nya lokaler för centrumändamål i västra delarna av planområdet – mitt emot den befintliga livsmedelsbutiken – skapas förutsättningar för etableringen av ett nytt centrum i Bjurhovda.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MARKANVISNINGEN

Omfattning

Markanvisningen omfattar del av fastigheten Västerås 3:24 med bostadsbyggrätter i fyra byggnadskroppar om maximalt fem våningar med en högsta totalhöjd över nollplanet på 18,5 meter. I en av byggnadskropparna anges centrumändamål i bottenvåningen. Byggrätten

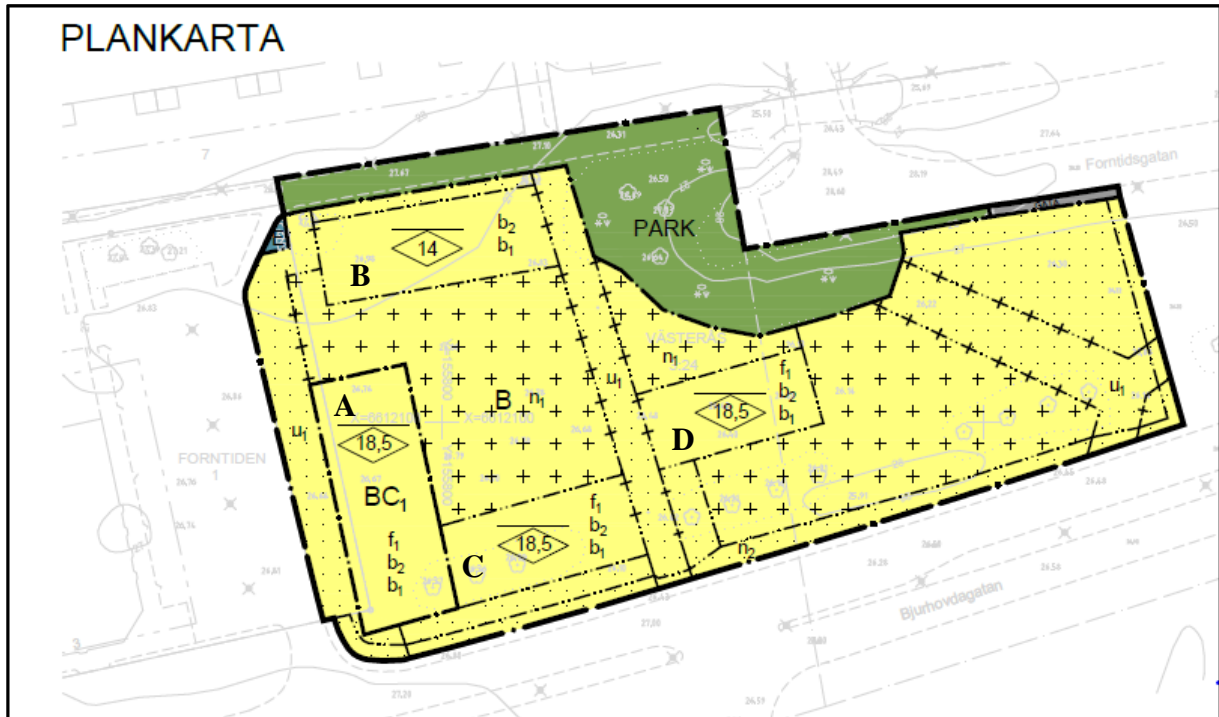
omfattar cirka 110 lägenheter, cirka 11 200 kvm BTA. Byggrätten är fördelad på de fyra byggnadskropparna enligt

A: $840,5 \times 5 = 4\,202,5$ kvm (varav bottenvåningen ska ha centrumändamål)

B: $659,8 \times 4 = 2\,639,2$ kvm

C: $460,0 \times 5 = 2\,300,0$ kvm

D: $555,2 \times 5 = 2\,776,0$ kvm



Lokalerna i enlighet med detaljplanen ska uppföras. Exploatören ska verka för att flytta tidigare verksamheter från Bjurhovda centrum till de nya lokalerna.

Fastigheten kommer att avstyckas i enlighet med detaljplan. Ansökan är inlämnad till Lantmäterimyndigheten i Västerås stad.

Upplåtelseform

Staden arbetar för en blandning av upplåtelseformer inom stadsdelar och bostadsområden. Eftersom äganderätter och bostadsrätter idag är de dominerande upplåtelseformerna i Bjurhovda så önskar staden hyrerätt som upplåtelseform inom området. Exploatören ska redovisa hela kedjan från projektutveckling till förvaltning inklusive samarbetspartners för finansiering och ägande. För hyresrätt upplåter staden marken med tomträtt. Ett tioårigt tomträttsavtal tecknas då med staden, där den årliga tomträttsavgälden för närvarande motsvarar en ränta om tre (3) procent av avgäldsunderlaget med följande villkor:

- Det första året betalas 10 % av tomträttsavgälden
- Det andra året betalas 30 % av tomträttsavgälden
- Det tredje året betalas full tomträttsavgäld.

Prissättning

Pris kommer vara ett av tre utvärderingskriteriet i denna markanvisning. Förutom pris värderas även tid till byggstart och gestaltningen till ett torg på kvartersmark. Pris ska redovisas i kr/kvm ljus BTA och anges i prisläge nov 2020 (värdetidpunkten). Pris ska lämnas för bostadsbyggrätter med upplåtelseform hyresrätt och för byggrätt lokal. I markpriset ingår detaljplan, fastighetsbildning och gatukostnadsersättning för området. Beträffande framtida förbättringsarbeten, som kan komma att utföras på gata eller annan allmän plats, gäller vad som stadgas i 6 kap. Plan- och bygglagen om gatukostnader.

I markpriset ingår inte anslutningsavgifter för teknisk försörjning. Exploatören ska teckna avtal med Mälarenergi AB. Eventuella flyttkostnader för ledningar bekostas av exploatören.

Inför marköverlåtelse ska angivet pris indexregleras, priset ska dock aldrig understiga det kvadratmeterpris som anges i vinnande tävlingsbidrag.

Med ljus BTA avses

- Alla ytor ovan mark inklusive förrådsutrymmen men undantaget teknikutrymmen på vind.
- BTA för fristående tvättstugor och gemensamhetslokaler.
- Klimatskyddade och inglasade balkonger.
- BTA i källarplan för den del som innehåller handel eller centrumverksamhet.

Ytor som ej ska räknas med:

- Teknikutrymmen på vind.
- Teknikutrymmen på annat våningsplan än vind och källare om vind eller källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förlägga på vind eller i källare.
- Garage ovan mark eller i källarplan.
- Fristående komplementbyggnader såsom soprum eller cykelförråd på gård (undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid räknas).
- Balkonger, icke uppvärmda inglasade balkonger samt loftgångar.

Slutlig köpeskilling kommer att fastställas i samband med bygglov då det färdiga projektets totala ljusa BTA kan beräknas. Detaljplanens maximala byggrätt ska ligga till grund för beräkningen.

Möjlig byggstart och byggtid

Den exploatör som tilldelas markanvisning förväntas kunna komma igång med sitt projekt med kort, men rimlig, startsträcka.

Önskemål om förändring i Bjurhovda har funnits under en längre tid. I syfte att skyndsamt starta byggnation inom området värderas förutom pris även tid till byggstart. Krav på byggstart i enlighet med angiven tidplan kommer att finnas med i de avtal som tecknas, kombinerat med återgångsvillkor och vite.

Torg på kvartersmark

Enligt detaljplanen ska ett torg anläggas på delar av kvartersmarken framför den nya byggnaden med lokaler i bottenvåningen och befintlig livsmedelsbutik. Torget ska fungera som en mötesplats i området och ska ges en gestaltning som tillför ökad trivsel för de boende och förbipasserande. Torgets föreslagna utformning kommer att värderas som ett av tre kriterier i tävlingen. Med anbudet ska en enkel illustrationsplan för torgets föreslagna

gestaltning bifogas. Av denna ska torgets komposition och material framgå. Gestaltningen ska inte vara kostnadsdrivande så att boendekostnaderna ökar väsentligt.

Utformning

En förutsättning för markanvisning är att byggherren förbinder sig att verka för en god gestaltad miljö, byggnader och gård ska ges en omsorgsfull och kvalitativ gestaltning, såväl i stort som i detaljer och materialval. Detaljplanens beskrivning ska vara utgångspunkt.

Såväl inne- som utemiljö ska präglas av en universell design, som utgår från att människor är olika och att alla ska kunna ta del av den byggda miljön. Staden efterfrågar universella designlösningar som inte bara är goda ur tillgänglighetssynpunkt, utan även totalt sett och med tanke på estetiska värden och hur gestaltningen kan bidra till sin omgivning.

I anbudet ska

- anges vilka arkitekter som kommer att anlitas för projektet,
- lämpliga referensprojekt redovisas avseende utformning och gestaltning.

Färdiga ritningar på projektet krävs inte i detta skede. Staden, genom mark- och exploateringsenheten, ska godkänna bygglovhandlingar innan ansökan om bygglov sker.

Klimateffektivt byggande

Västerås stad har under många år arbetat aktivt för att åstadkomma klimateffektiv byggnation, både i det egna beståndet och tillsammans med de aktörer på marknaden som tilldelats mark. Hittills har över 1 000 bostäder byggts som lågenergihus inom Västerås kommun. Staden arbetar bland annat med konceptet Miljöbyggnad silver för de egna lokalerna.

Stadens intresse för frågan är stort och det är viktigt att även i fortsättningen ta del av marknadens kunskap, nytänkande och de olika energilösningar som finns.

En förutsättning för markanvisning är att exploitören i sitt projekt aktivt verkar för klimateffektivitet minst motsvarande Miljöbyggnad silver samt åtgärder för att undvika hög effektbelastning på elnätet.

Konstnärlig ambition

Västerås stad eftersträvar högkvalitativa miljöer i nya bostadsområden. Vi vill locka exploitörer med ett levande intresse för arkitektur och miljöfrågor att komma med förslag till exploatering som innebär långsiktigt god hållbarhet avseende sociala, ekologiska, ekonomiska och kulturella aspekter på bostadsbyggandet. Vi ser gärna att exploitören medvetet arbetar med att integrera konstnärlig utsmyckning och gestaltning i bebyggelsen för att stärka stadsdelens identitet och karaktär, men behöver inte redovisa detta i detalj i anbudet.

Ansvarsfördelning

Exploitören ska i enlighet med detaljplanen anlägga och bekosta ett torg inom kvartersmark, ett dike i enlighet med dagvattenutredningen samt ombesörja och bekosta flytt av el- och teleledningar i samråd med respektive ledningsägare.

5. TÄVLINGENS GENOMFÖRANDE

Villkor för markanvisning

För att erhålla markanvisning måste exploitören ha den kompetens och ekonomisk stabilitet som krävs för att kunna genomföra projektet. I sitt anbud ska exploitören redovisa följande:

- Företagets organisation och historik
- Kontaktpersoner och firmatecknare
- Ekonomisk status
- Affärsidé (byggande, fastighetsutveckling, förvaltning)
- Referensobjekt

Västerås stad gör en samlad bedömning avseende exploatören kapacitet att genomföra projektet.

I stadens riktlinjer för markanvisning finns mer information om markanvisningar generellt i Västerås. Av dessa riktlinjer framgår även vilka övriga villkor staden stället vid markanvisning (sid 10).

Utvärdering

Alla exploatörer som lämnar anbud och utifrån detta bedöms kunna uppfylla förutsättningarna för markanvisningen utvärderas utifrån inlämnat bud.

Vid utvärdering rangordnas anbuden först efter angiven tidplan. Därefter utvärderas det i anbudet angivna markpriset och torgets föreslagna gestaltning.

Eventuella frågor av generell karaktär från deltagande byggherrar avses besvaras och redovisas öppet via webb-sidan.

För att markanvisning ska komma i fråga ska förutsättningarna enligt detta PM följas och uppfyllas vad gäller krav på den enskilda byggherren.

Vid utvärderingen kommer staden inte att ta några andra hänsyn än vad som framgår i denna inbjudan i form av förutsättningar och utvärderingskriterium. Det spelar exempelvis inte någon roll om byggherren är lokal eller kommer utifrån, eller om man tilldelats byggrätter tidigare eller inte.

Västerås stad förbehåller sig dock fri prövningsrätt och har även rätt att förkasta samtliga förslag utan ersättningsskyldighet. Utvärdering och bedömning av inlämnade förslag genomförs av tjänstemän inom Västerås stad.

Avtal med staden

Så snart vinnare i tävlingen utsetts ska markanvisningsavtal tecknas med staden. Efter att markanvisningsavtal tecknats ska exploatören genomföra projektering av bebyggelsen och ansöka om bygglov. Innan ansökan om bygglov sker ska preliminära bygglovshandlingar godkännas av mark- och exploateringsenheten.

Övriga upplysningar

Länkar till de handlingar som utgör underlag för markanvisningen finns på Västerås stads webb: www.vasteras.se. Gå in under fliken "Bygga bo och miljö" och välj därefter "Bostäder och offentliga lokaler" och sist "Markanvisningar".

Alla kontakter och frågor som berör markanvisningen ställs skriftligen via Västerås stads webb. Frågor och svar av allmänt intresse kommer att publiceras på webben.

Varje exploatör som deltar i markanvisningen ansvarar för att hålla sig uppdaterad med information som uppdateras på hemsidan.

Inkomna handlingar kommer att behandlas med sekretess under markanvisningsprocessen.

Skicka handlingar i pdf-format via e-post till fastighetsnamnd@vasteras.se och ange "Markanvisning Bjurhovda" i ämnesraden.

Tidplan

Sista inlämningsdag – 15 januari 2021

Utvärdering – januari 2021

Beslut om markanvisning i fastighetsnämnd – februari 2021

Teckna markanvisningsavtal – Q1-2 2021

6. OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivning.

Vattenområden

Området pekas ut i Västerås stads kartportal som riskområde för översvämning på mer än 0,2 meter vid skyfall. Ny bebyggelse och hårdjord mark behöver därför utformas så att riskområden för översvämning sker på ytor som inte tar skada.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Offentlig service

Närmast planområdet finns Bjurhovdaskolan (F-6) på knappt 400 meters avstånd. På cirka 800 meters avstånd ligger Bjurhovdaskolans förskola, och på knappt 500 meters avstånd ligger Brandthovdaskolan (F-6). Närmaste högstadieskola är Skiljeboskolan (7-9), knappt 800 meter bort från planområdet. Behovet av skolplatser bedöms kunna täckas för den föreslagna exploateringen.

Kommersiell service

En livsmedelsbutik ligger på den intilliggande fastigheten Forntiden 1. I Bjurhovda centrum finns en frisörsalong, ett gym och en restaurang vilka ska omlokaliseras till de inom markanvisningsområdet nya lokalerna.

Gatunät

Bjurhovdagatan är huvudgata för stadsdelen och går söder om planområdet. Vid nordöstra delen av planområdet går Forntidsgatan.

In- och utfarter till området, parkeringar

Angöring ska ske från Forntidsgatan i planområdets nordöstra del. Denna behöver vara dimensionerad för att angöringen med större bilar och lastbilar ska kunna ske på ett trafiksäkert sätt. Angöringen till de föreslagna handelsverksamheterna löses genom att Coops befintliga in- och utfart samutnyttjas.

Behovet av parkeringsplatser, både för cykel och bil, ska lösas inom kvartersmarken. Parkeringsriktlinjer för Västerås stad ska tillämpas. Planområdet ligger i zon 4. För 100 lägenheter av genomsnittlig storlek behövs totalt 75 parkeringsplatser varav 4 ska utformas som parkeringsplats för rörelsehindrad. Det behövs 210 cykelparkeringar.

Gång- och cykelvägnät

Den föreslagna bebyggelsen ska knytas samman med det befintliga gång- och cykelvägnätet vilket ska utföras och bekostas av exploatören.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger drygt 100 m från planområdet, sydväst om Coop. Hållplatsen trafikeras av stadslinje 1 som har hög turtäthet och långt trafikdygn.

Vatten och avlopp

Det finns befintliga försörjningssystem som det är möjligt att ansluta det nya området till.

Dagvatten

Västerås stads dagvattenpolicy och handlingsplan för dagvatten (antagna av Kommunstyrelsen 2014) ska efterföljas. En dagvattenutredning har tagits fram för planarbetet, se Bilaga Z.

För att minska både flöden och föroreningsutsläpp ifrån takytorna bör taken förses med gröna tak i den utsträckning det är möjligt. Takvattnet föreslås avledas via utkastare till intilliggande gräsytor.

Lekplatserna samt ytterligare grönytor föreslås anläggas som lågpunkter. De sänks ned ca tio centimeter lägre än omgivande mark och vatten från tak och gångtor leds till ytorna för fördröjning.

Parkeringsplatser bedöms vara det som bidrar mest till föroreningsbelastningen inom området. Vatten från dessa ytor bör därför renas i växtbeklädda svackdiken.

Dikessystem ska anläggas längs den östra och södra plangränsen. Diket syftar dels till att fungera som en avskärande åtgärd mot dagvatten från områden uppströms, dels till att fördröja vatten från planområdet och slutligen att rena dagvattnet från planområdet. Dikessystemet utförs och bekostas av exploatören.

Beslut om var planområdets dagvatten ska anslutas till kommunalt ledningsnät ska fattas i samråd med VA-huvudmannen Mälarenergi AB.

Uppvärmning

Området kan anslutas till stadens fjärrvärmenät.

El, tele, bredband

Elledningar finns i anslutning till planområdet. Möjlighet att ansluta till tele och bredband finns.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodar eller liknande. Verksamhetsavfall ska hanteras separat från hushållens avfall.

Buller

Det nya bostadsområdet kommer att utsättas av trafikbuller från befintliga vägar. För trafikbuller vid bostadsbyggnad ska förordningen SFS 2017:359 efterföljas. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller utomhus. Enligt förordningen bör följande riktvärden inte överskridas vid nybyggnation:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder större än 35 kvm.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder om högst 35 kvm.
- Om ljudnivåerna vid fasad ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till sida där dygnsekvivalent ljudnivå är under 55 dBA och maximal under 70 dBA kl. 22-06.

- 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

Utredningar om buller, se bilaga 3-5.

Vattenförekomster

Mälaren- Västeråshamn område (SE660825- 154247) bedöms vara recipient för planområdet. Exploateringen får inte bidra till en försämring av recipientens kemiska eller ekologiska ytvattenstatus.

7. BILAGOR

Bilaga 1, Dagvattenutredning upprättad av Sweco 2018-04-09

Bilaga 2, Ljudutbredning ekvivalent ljudnivå ÅF-Infrastructure AB 2018-03-01.

Bilaga 3, Ljudutbredning maximal ljudnivå ÅF-Infrastructure AB 2018-01-31.

Bilaga 4, Trafikbullerutredning ÅF-Infrastructure AB 2018-03-01.

Länkar

Dagvattenpolicy

<https://www.vasteras.se/download/18.58e4c09315ccb7923d6415/1554823443001/8.%20Dagvattenpolicy%20i%20V%C3%A4ster%C3%A5s.pdf>

Handlingsplan för dagvatten

<https://www.vasteras.se/download/18.5e8d74b614b07e41ca6102a0/1554823938753/Handlingssplan%20f%C3%B6r%20dagvatten%20i%20V%C3%A4ster%C3%A5s%20Antagen.pdf>

Parkeringsriktlinjer

<https://www.vasteras.se/download/18.68bc5a9214fdc273f8035e8/1554824396891/26%20-%20Parkeringsprogram%20och%20parkeringsriktlinjer.pdf>

Renhållningsordning

<https://www.vasteras.se/download/18.2a23ba8615090ceccb6809/1554824525896/Renh%C3%A5llningsordning.pdf>