



Dingtuna kyrka

INBJUDAN TILL MARKANVISNINGSTÄVLING

avseende boende för äldre inom Västerås Östjädra 1:196 i
Dingtuna

FN 2020/00572

2021-01-11



1. INBJUDAN	3
2. BAKGRUND.....	3
Behov av boende för äldre.....	5
3. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MARKANVISNINGEN.....	6
Markanvisningsområde	6
Omfattning.....	6
Boende för äldre.....	6
Upplåtelseform.....	7
Detaljplan och utredningar	7
Ansvarsfördelning.....	7
4. UTVÄRDERINGSKRITERIUM.....	8
Kvalificeringsvillkor.....	9
Pris	9
Projektidé.....	10
Klimateffektivt byggande.....	10
5. INLÄMNING AV HANDLINGAR	10
6. PROCESS	11
Utvärdering.....	11
Avtal med Staden.....	12
Tidplan.....	12
Genomförande.....	12
7. ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	13
8. OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
9. BILAGOR.....	14
Länkar.....	14

1. INBJUDAN

Ni inbjuds härmed att delta i en av Västerås stad (Staden) utlyst markanvisningstävling för byggande av trygghetsbostäder eller annan boendeform för äldre med fri upplåtelseform inom fastigheten Västerås Östjädra 1:196 i Dingtuna.

Markanvisningstävlingen pågår under perioden 2021-02-02 – 2021-03-23. Den deltagande exploatör som lämnar högsta pris i kombination med en projektidé som överensstämmer med Stadens önskemål om ett boende för äldre kommer ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med Staden. Markanvisningen ger exploatören ensamrätt att under två år (markanvisningsperioden) förhandla med Staden om att förvärva marken eller tomträttsavtal.

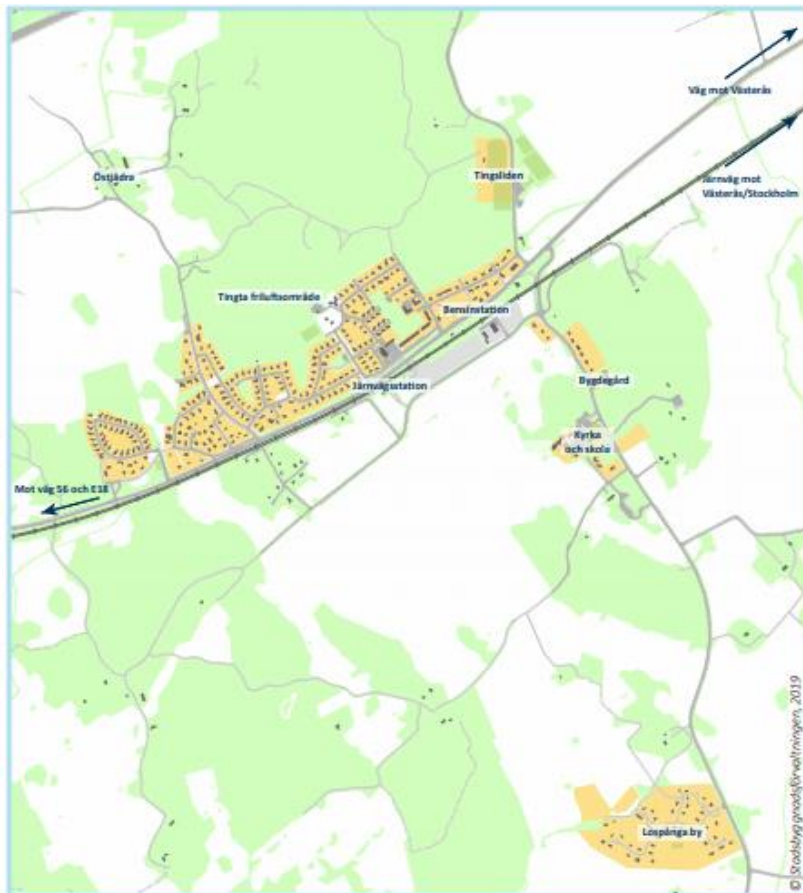
Tävlingens syfte

Staden vill genom denna tävling få fram bra och attraktiva bostäder för äldre i Dingtuna som möjliggör ett längre kvarboende i den egna bostaden.

2. BAKGRUND

Dingtuna

Markanvisningsområdet ligger i serviceorten Dingtuna som ligger cirka 10 km väster om Västerås. Dingtuna är ett utpräglat stationssamhälle där bebyggelsen har uppkommit längs järnvägen. Järnvägsstationen med stationshuset byggdes mellan åren 1875 och 1876 av Stockholm-Westerås-Bergslagens Jernvägar. 1966 lades persontrafiken ned men återupptogs 1995 och trafikeras idag av Tåg i Bergslagen.



Karta över Dingtuna tätort

Dingtuna ligger i ett storskaligt jordbrukslandskap som sträcker sig ner till Mälaren. Samhället ligger med skogen som skydd mot norr och vänder sig söderut mot ett flackt åkerlandskap. Utanför detta landskapsrum, där tätorten är en viktig del, annonserar sig tätorten knappt alls. Från Västeråshållet är det kyrkan som utgör landmärke och som annonserar samhället tillsammans med idrottsplatsen i skogskanten norr om vägen.

Dingtuna har en långsträckt form utmed järnvägen. Kyrkan, skolan och en mindre bostadsgrupp bildar en egen enhet strax sydost om tätorten. Området norr om Dingtuna är klassat som riksintressant med hänsyn till det rika fornlämningsbeståndet av bronsålderstyp. Dingtuna är huvudsakligen en bostadsort, arbetstillfällena är få och de flesta pendlar in till Västerås centrum. Serviceutbudet är begränsat.

I Dingtuna bodde 988 personer i december 2019, på landsbygden runt tätorten 1 266 personer, totalt 2 254 personer vilket ligger i linje med befolkningens storlek de senaste sju åren. Inom tätorten bor 90 procent av befolkningen i småhus och 10 procent i flerbostadshus.

Under hösten 2020 vann en detaljplan för del av Österby 1:2 m fl, dp 1846, laga kraft. Detaljplanen möjliggör cirka 280 bostäder i form av friliggande villor, radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus. Denna bebyggelse förväntas bidra till utvecklingen av Dingtuna genom att befolkningen på sikt ökar med upp till 600 personer.

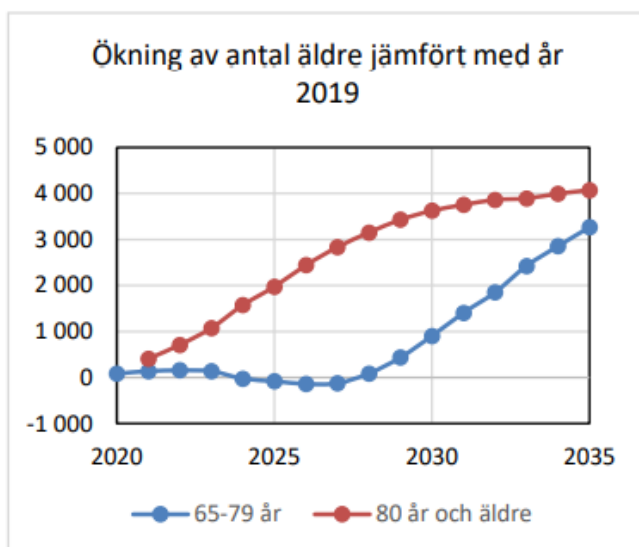


Flygfoto över Dingtuna taget av Bergslagsbild AB.

Behov av boende för äldre

Enligt demografin kommer personer över 65 år att öka och därmed även behovet av bostäder för målgruppen inom Staden. De flesta äldre bor i ordinarie boende och behovet av bra bostäder för äldre är och kommer att vara stort under många år framöver.

År 2019 bodde det 263 personer i Dingtuna som är 70 år eller äldre fördelade mellan grupperna 70-79 år 190 personer, 80-89 år 63 personer och äldre än 90 år 10 personer.



Diagrammet visar ökningen av antalet äldre inom Staden.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MARKANVISNINGEN

Markanvisningsområde

Markanvisningsområdet ligger i den centrala delen av Dingtuna i nära anslutning till tågstationen. På fastigheten har det tidigare funnits en livsmedelsbutik. I dag är fastigheten bebyggd med en lokal som ska rivras.



Fastighetens läge i Dingtuna.

Fastigheten omfattas idag av en byggnadsplan från 1964 som medger kontor, butiker och dylikt i en våning. Fastighetsnämnden har genom beslut den 30 oktober 2020 ansökt hos byggnadsnämnden om att ändra detaljplanen i syfte att möjliggöra bostäder för äldre på fastigheten.

Fastigheten omfattar 3 703 kvm. Byggrättens storlek kommer att fastställas inom detaljplaneprocessen.

Omfattning

Markanvisningsområdet för boende för äldre inom Östjädra är 3 703 kvm. Inom ramen för anbudet ska anbudsgivarna föreslå utformning om cirka 30 lägenheter med en byggrätt på cirka 2 000 – 2 500 kvm BTA. Angiven byggrätt och lägenhetsantal är preliminära och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.

Boende för äldre

Staden söker en exploatör som ska uppföra bostäder för äldre inom fastigheten. Detta kan ske som sk trygghetsboende eller annan form av boendekoncept för äldre. Staden efterfrågar **inte** särskilt boende för äldre (biståndsbedömt).

Äldrenämnden har den 18 juni 2018 §135 antagit riktlinjen ”Ersättning för trygghetsboende”. Fastighetsägare har möjlighet att ansöka om bidrag från Boverket vid ny- eller

ombyggnationer av trygghetsboende se vidare i länk [Ny- eller ombyggnad av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden - Boverket](#)

Upplåtelseform

Staden arbetar för en blandning av upplåtelseformer inom stadsdelar och bostadsområden. Eftersom äganderätter idag är den dominerande upplåtelseformen i Dingtuna önskar Staden hyresrätt, bostadsrätt eller ägarlägenheter som upplåtelseform för markanvisningen.

För hyresrätt upplåter Staden marken med tomträtt. Ett 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.

Avgäldsperioden är tio år. Tomträttsavtalets giltighet följer i övrigt Jordabalkens bestämmelser i 13 kapitlet.

Vid bostadsrätt säljs marken/fastigheten genom köpeavtal.

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

Detaljplan och utredningar

Exploatörens förslag kommer att ligga till grund för framtagande av ny detaljplan. Planarbetet ska ske i samverkan, där exploatören tillsammans med Staden aktivt deltar i detaljplanearbetet genom att medverka i projektgruppen. Exploatören är medveten om och accepterar att förslaget kan komma att ändras under planarbetet. Exploatörens projekttid ska därmed vara utvecklingsbar.

Exploatören bekostar detaljplanearbetet och de utredningar som krävs inom ramen för detta. Planavtal ska tecknas med exploatören innan detaljplanearbetet påbörjas.

Ansvarsfördelning

Exploatörens åtaganden

- Exploatören betalar alla kostnader i samband med framtagandet av detaljplanen. Planavtal ska tecknas innan detaljplanearbetet påbörjas.
- Exploatören betalar kostnader för inskrivning av tomträtt eller lagfartsavgift.
- Exploatören betalar samtliga anslutningsavgifter för el, vatten- och avlopp och fiber.
- Exploatören står för samtliga avgifter så som bygglovsavgift.
- Exploatören betalar kostnader avseende detaljmätning och lägeskontroller samt eventuella nya stompunkter.
- Exploatören bekostar projektering och utför de anläggningsarbeten som krävs för att uppnå en god funktionell anpassning mellan kvartersmark och allmän platsmark.
- Exploatören betalar eventuella flyttkostnader för befintliga ledningar.

- Exploatören betalar kostnader för erforderliga parkeringsplatser för boenden och besökanden, vilket ska anordnas inom kvartersmark.

Stadens åtaganden

- Staden betalar de övriga kostnader som följer av arbete med köpeavtal, tomträttsavtal och sidoavtal. Exploatören betalar för deras egna timmar som behövs för upprättande av samtliga avtal, t.ex. möten med Staden.
- Staden betalar rivning och eventuell sanering av befintlig bebyggelse inför försäljning eller upplåtelsen av fastigheten.



4. UTVÄRDERINGSKRITERIUM

Alla exploatörer som lämnar anbud och utifrån detta bedöms kunna uppfylla förutsättningarna för markanvisningen utvärderas utifrån inlämnat anbud. För att markanvisning ska komma i fråga ska förutsättningarna enligt detta PM följas och uppfyllas vad gäller krav på den enskilda exploatören.

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 exploatören är lokal eller om man tilldelats byggrätter tidigare eller inte.

Anbud kommer att förkastas om det inte följer givna tävlingsförutsättningar eller om anbudsgivaren inte uppfyller uppsatta kvalificeringskriterier.

Staden förbehåller sig fri prövningsrätt och har även rätt att förkasta samtliga förslag utan ersättningskyldighet. Utvärdering och bedömning av inlämnade förslag genomförs av tjänstemän inom Staden.

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

Kvalificeringsvillkor

För att erhålla markanvisning måste exploatören ha den kompetens och ekonomiska stabilitet som krävs för att kunna genomföra projektet. Staden gör en samlad bedömning avseende exploatörens kapacitet att genomföra projektet.

Ledande befattningshavare hos exploatören får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.

Exploatören ska redovisa minst ett tidigare färdigställt och väl genomfört referensprojekt av motsvarande omfattning, komplexitet och kvalitetsnivå som tävlingsobjektet.

Pris

Pris kommer vara utvärderingskriterium i denna markanvisning. Förutom pris bedöms projektidén. Pris ska redovisas i kr/kvm ljus BTA och anges i prisläge januari 2021 (värdetidpunkten).

Pris ska lämnas för bostadsbyggrätter med upplåtelseform hyresrätt, bostadsrätt eller ägarlägenheter. Det är inte tillåtet att villkora ett lämnat pris med en viss volym byggrätt.

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

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.

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

Projektidé

Anbudet ska innehålla en kortfattad beskrivning av projektidén innefattande typ av bebyggelse, gestaltning, byggnadsteknik och hållbarhetsaspekt. Projektidén illustreras och beskrivs med text i syfte att på bästa sätt lyfta fram de bärande tankarna.

Av redovisningen ska framgå vilket boendekoncept som avses uppföras, vilka faciliteter för äldre som ingår (t ex gemensam gård, utegym, matsal), eventuella tjänster som erbjuds de boende etc. Av redovisningen ska eventuella ålderskrav framgå.

Beskrivning av hur förvaltning av trygghetboendet ska ske måste redovisas samt att beräknat antal lägenheter ska anges.

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.

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.

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 önskemål är att Exploatören delar denna målsättning. Staden är dock medveten om att detta inte är ett krav som kan ställas på Exploatören.

5. INLÄMNING AV HANDLINGAR

Anbudet ska innehålla:

1. Uppgifter om anbudsgivaren.

1.1. Uppgifter om anbudsgivarens namn och organisationsnummer. Det bolag som lämnar in det vinnande budet är det bolag med vilket Staden kommer att teckna markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal/tomträttsavtal.

1.2. Registreringsbevis (ej äldre än tre månader) för anbudsgivaren samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare.

1.3. En kontaktperson för anbudsgivaren.

1.4. En försäkran från anbudsgivaren att tävlingsförutsättningarna efterföljs.

1.5. Undertecknade personers fullmakt att företräda anbudsgivaren vid markanvisningstävling och avtalstecknande med Staden.

1.6 Ratingintyg, högst tre månader gammalt (enligt Upplysningscentralens soliditets/likviditetsbedömning eller liknande). Ett grundkrav för att vara behörig att delta i markanvisningstävlingen är att minst riskklass 3 måste uppfyllas.

1.7 Skatteverkets SKV 4820, ifylld av Skatteverket, högst tre månader gammal.

1.8 Pris per byggrätt i kr/ljus BTA där upplåtelseform tydligt framgår.

Anbud ska följas av:

- Situationsplan i skala 1:400 med placering av byggnad(erna)
- Utformning mellan byggnad(er)/utformning av gård.
- Planlösning av lägenheter och gemensamma ytor.
- Perspektiv – minst tre stycken. Perspektiven ska visa den övergripande gestaltningen (med möten, volymer i relation till befintlig bebyggelse och natur, rörelsemönster osv).
- Fasadritning på samtliga byggnader.
- Beskrivning av boendekonceptet
- Referensprojekt
- Inlämnade förslag ska vara på svenska

I sitt anbud ska exploitören redovisa följande uppgifter kring finansiering av projektet genom fördelning i procent mellan:

- Eget kapital
- Lånat kapital
- Andra bolag (med organisationsnummer) som avser finansiera, garantera eller på annat sätt delta i projektet
- Annat sätt, ange hur
- Redovisning av företagets/företagens ekonomiska status och kapacitet i form av föregående års årsredovisning godkänd av revisor.
- Andra projekt som är pågående eller planerade att starta inom en nära framtid som kan påverka bolagets möjligheter att genomföra projektet samt aktörens totala investeringsvolym.

6. PROCESS

Utvärdering

Förslagen kommer bedömas efter hur väl de följer de krav och önskemål som framgår i denna inbjudan samt de bedömningskriterier som redovisas nedan, utan inbördes ordning. Anbudet kommer att bedömas utifrån

- a) Pris för byggrätt uttryckt i kr/ljus BTA.
- b) Boendekoncept för äldre

Anbudena utvärderas av en tjänstemannagrupp (utvärderingsgruppen) från Staden mot angivna tävlingskriterier. Staden kan i samband med utvärderingen komma att kalla till ett möte. Efter att utvärderingsgruppen har lagt fram förslag till vinnande anbud föreslås fastighetsnämnden att besluta om att markanvisningsavtal ska tecknas med den vinnande anbudsgivaren. Därefter vidtar detaljplaneprocessen.

Avtal med Staden

Så snart vinnare i tävlingen utsetts ska markanvisningsavtal tecknas med Staden. Efter att markanvisningsavtal tecknats kommer exploatören delta i projektgrupper för genomförande av projektet inklusive detaljplaneprocess.

Planavtal för kostnader förknippade med planarbetet kommer att tecknas med exploatören.

När detaljplanen vunnit laga kraft och av exploatören framtagna bygglovhandlingar färdigställts och behandlats av Byggnadsnämnden kommer markanvisningsavtalet att ersättas av ett köpeavtal eller tomträttsavtal. Bygglovhandlingarna kommer att biläggas köpeavtalet och exploatören kommer att åläggas att följa dem.

Tidplan

Sista inlämningsdag – 23 mars 2021

Utvärdering – mars/april 2021

Beslut om markanvisning i fastighetsnämnden preliminärt 27 april



Genomförande

Byggnadsskyldighet

När detaljplanen vunnit laga kraft ska exploatören tillträda fastigheten. Exploatören ska betala 30 % av köpeskillingen i vite till Staden om Byggnadsskyldigheten inte fullgjorts inom två år från tillträde. Köpeobjektet överläts innan byggnadsskyldigheten fullgjorts.

7. 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. Sista dag för frågor är 17 mars 2021.

Varje exploitör 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 Dingtuna” i ämnesraden.

8. OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Offentlig och kommersiell service

I Dingtuna finns en grundskola med förskoleklass till sjätte klass, tre förskolor, fritidshem för barn och fritidsgård för ungdomar samt ett kommunalt äldreboende med 13 lägenheter.

Samhället har även en idrottsplats och motionsspår i Tingta friluftsområde samt två lekplatser som drivs av Staden.

Den kommersiella servicen i Dingtuna utgörs av en bensinstation med kiosk och en pizzeria. Erikslunds köpcentrum ligger cirka 6 km från planområdet.

Kollektivtrafik

Regionbuss 515 kör 20 turer i vardera riktningen mellan Dingtuna och Västerås under ett vardagsdygn och tar cirka 15 minuter. På morgonen och på eftermiddagen kör den med halvtimmetrafik och däremellan är det timmetrafik fram till kvällen då den går varannan timme.

Tågtrafiken trafikerar Dingtuna med 18 turer i vardera riktningen under ett vardagsdygn. Tågresan mellan Dingtuna och Västerås tar 7 minuter.

Gatunät

Fastigheten är belägen vid Tingslagsgatan från vilken in- och utfart preliminärt ska ske.

Parkering

Parkering för boenden och besökare till boendet ska lösas inom kvartersmark.

Föreodnad mark

Inga kända markföreodningar inom fastigheten.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom fastigheten.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät.

Dagvatten

Västerås stads gällande riktlinjer för dagvattenhantering ska följas. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. För dagvattenhantering kan krav på fördröjning med minsta magasinvolym eller dylikt komma att anges i detaljplanen.

El, fiber

Fastigheten är ansluten till elnätet med 500 Ampere. Fastigheten kan anslutas till fibernätet.

Avfall

Västerås stads gällande riktlinjer för avfallshantering ska följas.

Buller

Buller kommer att utredas inom ramen för detaljplanearbetet.

Etablering

Byggetablering ska i första hand ske inom den egna fastigheten, i andra hand inom av kommunen anvisat område utanför fastigheten. För nyttjande av kommunens mark betalas en avgift.

9. BILAGOR

Bilaga 1, Markanvisningsområdet

Länkar

Ersättning för trygghetsboende

[08 Ersättning för trygghetsboende.pdf \(vasteras.se\)](#)

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>