

PM

**VÄSTERÅS STAD**

Datum 2023-08-17

Västerås Stad
Stadsledningskontoret
Stadshuset
721 87 Västerås

Lövhagen 33

Markanvisning



1. INBJUDAN

Västerås stad bjuder in marknadens aktörer till markanvisning för bostadsbebyggelse inom Lövhagen 33 på Råby, dp 1769.

Markanvisningstävlingen pågår under perioden 2023-08-24 – 2023-10-01. Den deltagande byggaktör som inkommer med en projektidé för uppförandet av max 5 bostäder, som överensstämmer med Stadens önskemål om utformning och gestaltning, kommer ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med Staden. Markanvisningen ger byggaktören ensamrätt att under två år (markanvisningsperioden) förhandla med Staden om att förvärva marken. Fastigheten avses säljas till ett fast pris.

2. SYFTE OCH BAKGRUND

Syfte

Syftet med markanvisningen är att låta uppföra 4 - 5 mindre radhus på fastigheten Lövhagen 33, Råby. Upplåtelseformen ska vara äganderätt i syftet att bidra till en blandad upplåtelseform inom det aktuella kvarteret, som huvudsakligen består av bostadsrätter. Staden önskar se en modern, urban arkitektur och gestaltning av bostäderna, gärna med flexibel planlösning.

Bakgrund

Råby byggdes under 1960-talet men har under senare tid kompletterats med nyproduktion. Området har även genomgått en stor omdaning. Byggnaderna har renoverats både in- och utvändigt. På Råby finns alla upplåtelseformerna representerade; hyres-, bostads- och äganderätter.

Markanvisningsområdet ligger ca 250 m från Råby centrum, som innehåller det mesta i serviceväg, samt stora grönområden som kan erbjuda fritidsaktiviteter till de boende.

Avståndet till Västerås centrum är ca 3,5 km.



Råby centrum

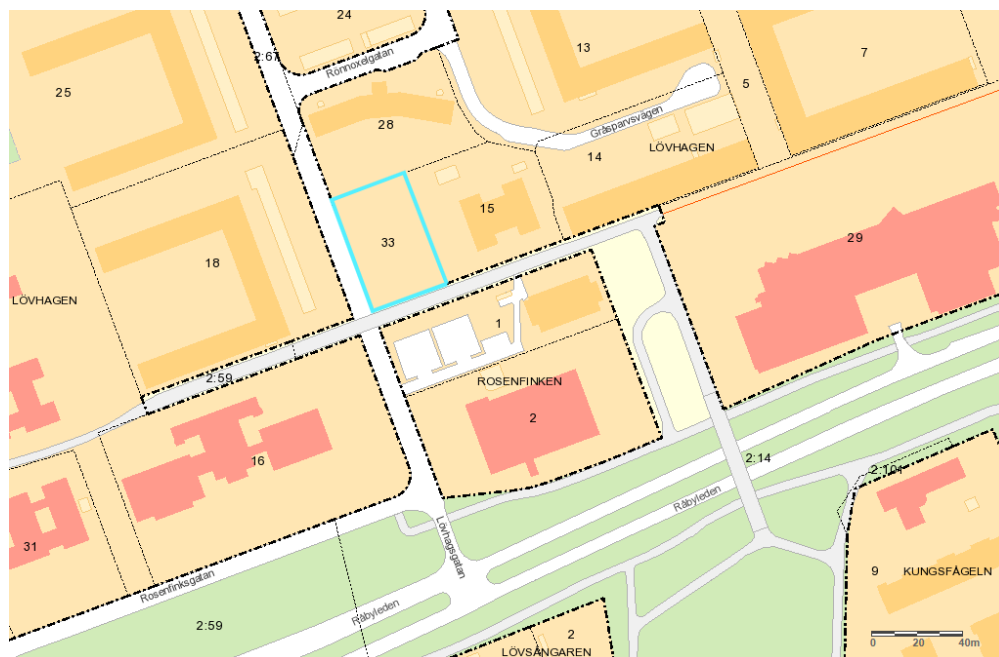
3. BESKRIVNING AV MARKANVISNINGSMRÅDET

Läge och omfattning

Lövhagen 33 bildades under 2020, då den avstyckades från fastigheten Lövhagen 15, och har en areal på 1737 kvm. För området gäller detaljplan 1769. Våningsantalet är reglerat till högst tre våningar och av fastighetsarean får 40 % bebyggas, 695 kvm/BTA. Hela byggrätten ska utnyttjas.



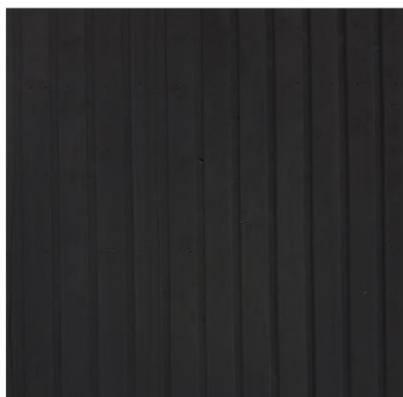
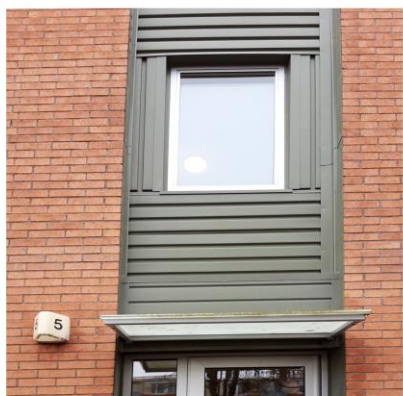
Karta över Västerås med Lövhagen 33 markerat.



Markanvisningsområdet Lövhagen 33 markerat med blå linje.

Omgivning/intilliggande bebyggelse

Omgivande bebyggelse utgörs av två stora grupper av långa lamellhus i 3 - 4 våningar samt ett högre hus i 5 - 14 våningar. I söder angränsar fastigheten till en privat förskola, Lilla Academica. Byggnaden är i 2 våningar. På intilliggande fastighet i öst, Lövhagen 15, ligger en kommunal gruppbostad i 1 våning. Byggmaterialen består av puts, tegel, plåt och svart träpanel.



Fotomontage som visar olika byggmaterial på omkringliggande bebyggelse.

Vändplanen tillhörande Lövhagen 15 har efter fastighetsdelningen 2020 delvis hamnat inom den nya fastigheten Lövhagen 33. Åtgärder har genomförts för att rätta till detta genom att vändplanen nu är ombyggd till en T-vändning. Ett staket har uppförts och en tujahäck kommer planteras längs fastighetsgränsen mellan Lövhagen 15 och Lövhagen 33 under tidig höst 2023. Lövhagen 15 ansvarar för underhåll av häck och staket.



Lövhagen 33 fotad från nordväst. I bakgrunden syns Lövhagen 15 med gruppbostad, T-vändning och staket.

I söder ligger en trädallé mot befintlig gång- och cykelväg, vilken ska bevaras enligt detaljplan. I detaljplanen ligger såväl trädallén som fjärrvärmeledningen inom mark som inte får bebyggas.



Bild ovan visar tidigare vändplan. Idag har den byggts om till en T-vändning. Placeringen av fjärrvärmeledningen är markerad med blått och får inte bebyggas. Röd cirkel visar föreslagen placering av ny in/utfart.

Längs den västra fastighetsgränsen finns en bred slänt ner mot Lövhagsgatan. Nivåskillnaden mellan gata och tomt uppgår till 0,5 - 1,0 meter. Fastighetens sydvästra hörn utgörs av ett markant släntparti upp mot GC-vägen i söder.



Foto taget från sydväst som visar slänten i västra delen av fastigheten ner mot Lövhagsgatan, där ny angöring samt parkeringsficka för avfallshantering ska anläggas.



Foto över markanvisningsområdet taget från sydvästra hörnet av fastigheten.

4. DETALJPLAN OCH UTREDNINGAR

Detaljplan

För området gäller detaljplan 1769, se bilagor 1 - 3. Byggaktörens byggnation inom markanvisningsområdet ska följa det bygglov som kan medges utifrån gällande detaljplan.

Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra för uppförandet av bostäder, i form av en gruppbostad och radhus, på fastigheten Lövhagen 15 (efter avstyckning avses även Lövhagen 33). Planen medger även användningssätten skola, förskola.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Naturvärden

Lövhagen 33 avgränsas i söder av en trädallé, oxel, mot gång- och cykelvägen. Trädalléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Större lövträd finns mot Lövhagsgatan. I två popplar finns mistlar, vilka staden har ansökt om dispens hos länsstyrelsen för att få ta ner. Ersättningsträd ska planteras av byggaktören som kompensation.

Geoteknik

Markanvisningsområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt markradonutredning som gjordes för Västerås 1987. Jordarten består av lera. En geoteknisk undersökning för husbyggnation fodras och betalas av byggaktören.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området. Om fynd av förorenad mark påträffas ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen underrättas. I rapport Gk 4 från Sveriges Geologiska Undersökning kan konstateras att det i Västmanland förekommer förhöjda naturliga bakgrundshalter av metaller i marken. Dessa ämnen utgörs framför allt av kobolt och nickel, men även av till exempel bly, arsenik och koppar. Uppräkningen av ämnen är inte att betrakta som uttömmande. Eftersom dessa ämnen förekommer naturligt i marken är förekomst av dessa därmed inte att betrakta som om marken vore förorenad. Staden garanterar därför inte att marken på fastigheten är fri från naturligt förekommande förhöjda bakgrundshalter av metaller.

Vatten och avlopp, el, bredband

Fastigheten kan anslutas till befintliga ledningsnät. Dagvatten ska hanteras inom fastigheten och en dagvattenlösning ska presenteras i anbudet.

Fjärrvärme

Fastigheten har tidigare varit ansluten till den fjärrvärmeledning som belastar fastigheten. Fjärrvärmeledningens läge har säkerställts i detaljplanen genom tillskapande av u-område.

God bebyggd miljö

Bebyggelsen ska placeras så att en god boendemiljö uppnås och att kvalitéer inom tomten tillvaratas, såsom befintliga träd och goda solförhållanden på tomter och uteplatser. Gestaltningen bör ske med hänsyn till omgivande bebyggelse. Tillkommande bebyggelse ska tillföra något nytt till området och följa de krav som redovisas i denna PM.

Energieffektivt byggande

Staden har som mål 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.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MARKANVISNINGEN

Grundvillkor för markanvisning

För att gå vidare till utvärderingsskedet och därmed ha en möjlighet att erhålla markanvisningen, måste byggaktören uppfylla grundvillkoren. Byggaktören ska kunna redovisa:

- En projektidé avseende max 5 radhus/bostäder, baserad på enklare skiss och referensobjekt
- Varje radhus/bostad ska bilda egen fastighet
- Företagets eller föreningens organisation och historik samt projektorganisation
- Kontaktpersoner och firmatecknare
- Ekonomisk status/finansiering
- Affärsidé (byggande, fastighetsutveckling, förvaltning)
- Referensobjekt - genomförda och pågående

Västerås stad gör en samlad bedömning avseende bolagets kapacitet att genomföra projektet. Se bifogade Riktlinjer för markanvisning för mer information om markanvisningar generellt i Västerås, bilaga 4.

Upplåtelseform

Staden arbetar för en jämnare fördelning av upplåtelseformer inom stadsdelar och serviceorter. I aktuellt område finns idag en blandning av hyresrätter och bostadsrätter, med majoriteten bostadsrätter. Upplåtelseformen ska därför vara äganderätt, och varje radhus/bostad ska bilda egen fastighet.

Västerås tomt- och småhuskö

Bostäderna ska i möjligaste mån erbjudas Västerås tomt- och småhuskö via Bostad Västerås.

Fast pris

Fast pris för marken är 3 miljoner kronor. Vid tid för köpeavtalets tecknande kommer priset justeras i enlighet med mäklarstatistik.

Angöring

In/utfart till Lövhagen 33 ska ske via Lövhagsgatan. Byggaktören ordnar och bekostar ny infart/utfart till fastigheten från Lövhagsgatan. Ny in/utfart bör placeras i fastighetens norra del, och får inte läggas närmare gångtunneln i söder än i höjd med utfarten på motsatt sida av Lövhagsgatan. Staden har ansökt om dispens hos länsstyrelsen för att ta ner de två mistelträden som står längs med fastighetens västra gräns.

Det är viktigt att sikten är fri åt båda hållen minst tre meter in på den tilltänkta anslutningen. Bygghandlingar ska godkännas av Gatuparkenheten, Västerås stad, innan byggnationen påbörjas.

Observera att detta inte överensstämmer med genomförandebeskrivningen i detaljplanehandlingen, samt att det är höjdskillnad mot gatan, se även områdesbeskrivning ovan.



Röd cirkel markerar rekommenderad ungefärlig placering av ny in/utfart mot Lövhagsgatan. Rött kryss visar läget för utfart på motsatt sida av Lövhagsgatan. Grön cirkel med punkt i mitten visar mistelträdens placeringar.

Parkering

För planering av parkering ska Riktlinjer för parkering i Västerås, antagen av kommunfullmäktige 5 november 2015, följas. Se bilaga 5. Bilparkering ska lösas inom fastigheten Lövhagen 33. Önskemålet är en samlad bilparkering, som då med fördel läggs mot fastighetsgränsen i norr i anslutning till Lövhagen 28 och ny in/utfart.

Gemensamhetsyta

Gemensamhetsyta för samvaro och småbarnslek ska enligt gällande detaljplan finnas inom fastigheten Lövhagen 15. I och med avstyckning av fastigheten under 2020 har förutsättningar att genomföra samtliga intentioner i detaljplanen förändrats. Stadsledningskontorets bedömning är att det inom styckningslotten Lövhagen 33 inte kommer finnas utrymme för en lekplats. Ett utformningsförslag av den gemensamma gårdsmiljön ska dock presenteras i förslaget.

Avfallshantering

Avfallshantering ska lösas i anslutning till markanvisningsområdet, längs Lövhagsgatan, och följa Västerås stads lokala renhållningsordning (avfallsplanen samt föreskrifter), se bilaga 6 - 8. För ytterligare handledning se även länk till Avfall Sveriges "[Handbok för avfallsutrymmen](#)".

En parkeringsficka, ca 15 x 3,5 meter, ska anordnas av byggaktören och vara skild från trafiken. Parkeringsfickan angörs med fördel i anslutning till ny in/utfart.

Byggaktören ska ta kontakt med Vafab Miljö för samråd om utformning av ny parkeringsficka och val av sopkärl.

6. BEDÖMNINGSKRITERIER OCH KRAV

Förutom grundvillkoren är utformning och arkitektur de avgörande kriterierna.

Radhusen

Det mindre radhusområdet på Lövhagen 33 består förslagsvis av 4 - 5 radhus i 2 - 3 våningar. Förslaget får inte innehålla mer än totalt 5 bostäder och varje bostad ska bilda egen fastighet. Önskemål föreligger om flexibla planlösningar som kan anpassas efter behov. Radhusen ska utformas omsorgsfullt och ges ett modernt urbant uttryck. Bostäderna får gärna vara individuellt utformade i avläsbara volymer.

För att det inte ska bli för kostnadsdrivande räcker det med att i detta skede inkomma med eget referensmaterial på tänkt arkitektur och utformning samt en enkel skiss över tänkt placering inom fastigheten.

Total byggrätt 695 kvm/BTA, vilket ger en BOA om 111 kvm/bostad om 5 radhus eller 139 kvm/bostad om 4 radhus.
--

Exempel på radhusbebyggelse i modern urban stil



*Kärrtorp, Enskededalen. A1 Arkitekter. Upphovsrätt:
©Thomas Henrikson*



Franka Bostad, Rosendal Uppsala



OBOS/Myresjöhus, Vallastaden i Linköping



*Stadsradhus vid Söderport i Visby,
Visby Ark.*



Urban Townhouse, Malmö. Arkitekt Urban



*Derome radhus, Malmö.
Visionsbild: White Arkitekter*

Skala och fasadutformning

Radhusen ska utformas småskaligt i en modern urban stil och kläs med material som passar in i omgivningen, så som puts, plåt, tegel och svart träpanel.

Krav:

- Radhusen ska vara 2 - 3 våningar.
- Fasadutformningen ska vara i modern urban stil.
- Hela byggrätten ska utnyttjas.

Färgsättning

Färgsättningen ska vara medveten och förhålla sig till befintliga färgskalor i området. Husen ska inte vara vita. Färgsättningen kan variera mellan bostäderna men det ska finnas sammanhållande komponenter och en tydligt bärande idé.

Krav:

- Färgsättningen ska förhålla sig till befintliga färgskalor i området.
- Fasadfärgen ska inte vara vit.

Takutformning

Takutformningen ska passa in i den moderna urbana stilen och vara i plåt. Ett medvetet arbete med takformen önskas.

Krav:

- Takmaterialet ska vara plåt.

Gårdsmiljö/trädgård

Samtliga radhus ska förses med mindre tomter och uteplatserna ska vätta mot Lövhagsgatan i väst/sydväst. Bilparkering ska lösas inom fastigheten Lövhagen 33 och önskemålet är att den är samlad. En tanke kring hur man löser den privata sfären med skyddade uteplatser vid varje enskild bostad ska presenteras, likaså en omhändertagen entrésida med idé om markbeläggning, planteringar, cykelparkering och tomtavgränsning med låga häckar/staket eller murar. Hänsyn ska tas till befintlig växtlighet och topografi.

Krav:

- Placering av ny in/utfart samt utformning av densamma ska presenteras.
- Parkering ska lösas inom fastigheten och en parkeringslösning ska presenteras.
- Radhusbebyggelsen ska placeras så att fasaderna följer Lövhagsgatans riktning och ligger parallellt med flerbostadshuset i 4 våningar på motstående sida av Lövhagsgatan, i enlighet med detaljplanen.
- Entréerna och angöring till radhusen ska ligga i öster och uteplats mot väst/sydväst, i enlighet med detaljplanen.
- En tanke kring hur man löser den privata sfären med skyddade uteplatser vid varje enskild bostad ska presenteras.
- Omhändertagen entrésida med idé om markbeläggning, planteringar, cykelparkering och tomtavgränsning med låga häckar/staket eller murar ska presenteras.

- En utformning av den gemensamma gårdsmiljön ska presenteras.
- En dagvattenlösning ska presenteras.
- En avfallshanteringslösning ska presenteras.

7. UTVÄRDERING

Det är endast de anbud som kommer in i tid och som uppfyller grundvillkoren angivna under punkt 5 i denna PM, som går vidare till steg 2 i utvärderingen. I steg 2 bedöms om anbudsgivaren kan anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt.

I bedömningssteg 3 görs en utvärdering av hur väl anbuderna svarar mot de mål och krav staden har för markanvisningen. Anbuderna kommer utvärderas utifrån hur väl byggaktörens projektidé och utformningsförslag uppfyller följande fem kategorier:

- Skala och fasadutformning
- Färgsättning
- Takutformning
- Gestaltning av gårdsmiljö och den privata sfären
- Hållbart byggande

Utvärdering och bedömning av inlämnade förslag genomförs av tjänstemän inom Västerås stad. I utvärderingen kommer en helhetsbedömning göras där de fem kategorierna väger lika tungt. Varje deltagare i utvärderingsgruppen gör en individuell bedömning av respektive anbud samt ger varje anbud ett betyg kopplat till respektive kategori på en skala mellan 0 - 10 där 0 inte alls motsvarar de krav och mål som staden ställer och 10 innebär att anbudet helt uppfyller dessa.

Poängen för de fem kategorierna summeras sedan för varje anbud. Ett genomsnittligt betyg för utvärderingsgruppen räknas därefter fram. Samtliga deltagare i utvärderingsgruppen ger också varje anbud ett helhetsbetyg. Den genomsnittliga poängen för helhetsbetyget kommer användas som utslagspoäng i det fall flera anbud får samma poäng.

Den byggaktör som lämnar ett bebyggelseförslag avseende max 5 bostäder som överensstämmer med Stadens önskemål i enlighet med denna PM och därmed erhåller högst poäng vid utvärderingen kommer att tilldelas markanvisningen efter beslut i kommunstyrelsen.

Vid utvärderingen kommer staden inte att ta någon annan hänsyn än vad som framgår i denna PM 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 fri prövningsrätt och har även rätt att förkasta samtliga förslag utan ersättningskyldighet.

8. BESLUT OM MARKANVISNING OCH AVTAL

Markanvisningsförfrågan görs på uppdrag av kommunstyrelsen som vidare fattar beslut om att teckna markanvisningsavtal med byggaktören.

Så snart vinnare i tävlingen utsetts ska markanvisningsavtal tecknas med Staden.

Markanvisningsavtalet upprättas med option att förvärva markområdet.

Avtalstiden kommer att vara två år från tilldelningsbeslutet.

Markanvisningsavgift

Då marken redan är planlagd tas en markanvisningsavgift ut på 5 % av köpeskillingen, 150 000 kr. Avgiften ska betalas efter det att markanvisningsavtal har undertecknats av parterna och kommer räknas av från slutlikviden. I det fall markanvisningen inte fullföljs behåller staden 50 000 kr av markanvisningsavgiften för att täcka administrativa utgifter.

Avtal och kravställning

Ansökan om bygglov ska lämnas in till byggnadsnämnden inom ett år från beslut om tilldelning i kommunstyrelsen. Utöver detta tillkommer krav om byggstart senast 3 månader efter erhållet startbesked från byggnadsnämnden. Om startbesked inte har erhållits inom två år från beslut om tilldelning faller markanvisningsavtalet.

Kommunstyrelsen fattar vidare beslut om försäljning avseende byggrätter på stadens mark.

Under förutsättning att parterna är överens om att projektet är genomförbart och att byggaktören har beviljats startbesked från byggnadsnämnden för byggnation inom markområdet, fullföljs markanvisningen genom tecknande av köpeavtal samt vid behov avtal för genomförandefrågor som inte redan reglerats i avtal. Avtalet kommer bland annat reglera byggnadsskyldighet och vite samt att fastigheten inte får överlåtas obebyggd.

Byggaktören ombesörjer att startbesked skickas in till ansvarig projektledare vid mark- och exploateringsenheten.

Inför tecknandet av köpeavtal ska köpeskillingen om 3 000 000 kronor justeras i enlighet med mäklarstatistik enligt nedanstående formel. Priset ska dock aldrig understiga 3 000 000 kronor.

Formel

Priset är 3 000 000 kr, i prisläge 2023-08-10, värdetidpunkten.

$$A = B + 15\% * (C-D).$$

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten (Tillträdesdagen), i kronor.

B = pris vid värdetidpunkten i kronor.

C = genomsnittspris på villor inom Västerås enligt senast offentliggjord Mäklarstatistik vid betalningstidpunkten, uttryckt i kronor/kvm lägenhetsarea.

D = genomsnittspris på villor inom Västerås den 2023-08-10 (29 389 kr/kvm) enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvm lägenhetsarea.

Om denna formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor ska reglering ske utifrån den vid betalningstidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör eller förändras.

Markpriset omfattar inte anläggnings- och anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme el och liknande tekniska installationer.

Lantmäterikostnader

För samtliga uppkomna förrättningskostnader svarar byggaktören. Tillkommande lantmäteriförrättningar, såsom avstyckning av fastigheter, bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening med mera, initieras och bekostas av byggaktören.

Befintliga anläggningar

Markområdet överläts i befintligt skick.

Anslutningsavgifter

Samtliga erforderliga anslutningskostnader bekostas av byggaktören.

• REDOVISNING AV ANBUD

För identifiering ska alla handlingar vara märkta med bolagets namn.

Inlämning

Referensmaterial på tänkt arkitektur och utformning räcker. Några nya ritningar eller illustrationer behöver inte bekostas i detta läge, dock enklare skisser över tänkt skala och placering av byggnation, angöring, avfallshantering, parkering samt gårdsmiljö. **En skriftlig redogörelse för hur kraven ska uppfyllas behöver vara tydlig. Endast de lösningar och åtgärder som byggaktörerna tydligt och skriftligt beskriver att de avser att genomföra kommer utvärderas.** Formuleringar i anbudet som endast uttrycker ambitioner och viljeyttringar kommer lämnas utanför bedömningen.

Inskickade förslagshandlingar kommer att behandlas med sekretess under markanvisningsprocessen.

För att kunna garantera en rättssäker hantering av inkomna anbud ska dessa inte skickas in till Västerås stad via e-post eller vanlig postgång, utan lämnas in i PDF-format i systemet e-Avrop via länk <https://www.e-avrop.com/vasteras/e-Upphandling/NoticeLink.aspx?id=85080>.

För att kunna göra detta krävs att man har ett konto i e-Avrop. Kontot är kostnadsfritt. **e-Avrop ska enbart användas för inlämning av anbud.**

Länkar till de handlingar som utgör underlag för markanvisningen finns enbart på Västerås stads hemsida under aktuell markanvisning: www.vasteras.se/markanvisning.

Följande handlingar ska skickas in via e-Avrop senast 2023-10-01:

- Dokument som visar att byggaktören uppfyller grundvillkoren i denna PM.
- Registreringsbevis för bolaget samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader).
- Undertecknande personers fullmakt att företräda bolaget vid anbudsförfarande. Det anbudslämnande bolaget är det bolag Staden kommer att teckna avtal med.
- En tydlig projekttid i enlighet med de mål och krav som ställs i denna PM.
- Eget referensmaterial på tänkt arkitektur och utformning samt en enklare skiss över tänkt placering inom fastigheten.

• KONTAKT OCH FRÅGOR

Alla kontakter och frågor som berör markanvisningen ställs skriftligen via kommunstyrelsens myndighetsbrevlåda, kommunstyrelsen@vasteras.se. Märk e-posten med Lövhagen 33 i ämnesraden. Frågor och svar av allmänt intresse kommer att publiceras på Västerås stads hemsida under den aktuella markanvisningen.

Varje bolag som deltar i markanvisningsförfarandet tar ansvar för att hålla sig uppdaterad med information som redovisas på hemsidan. Frågor och svar kommer inte hanteras i e-Avrop.

Sista dagen att inkomma med frågor är 2023-09-22.

• PRELIMINÄR TIDSPLAN

Annonsering: 2023-08-24

Sista dagen för frågor: 2023-09-22

Sista inlämningsdag: 2023-10-01

Utvärdering: oktober/november 2023

Beslut om markanvisning i kommunstyrelsen: december 2023