



Postadress:

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

Hubbo-Sörby 9:43, Tillberga

Markanvisning för bostäder



Inbjudan

Ni inbjuds härmed att delta i en av Västerås stad (Staden) utlyst markanvisningstävling för byggande av små flerbostadshus i 2 våningar inom fastigheten Hubbo-Sörby 9:43 i Tillberga. Markanvisningstävlingen pågår under perioden 2022-02-14 – 2022-03-28. Den deltagande byggaktör som lämnar högsta pris i kronor per m² ljus BTA, i kombination med en projektidé som överensstämmer med Stadens önskemål om upplåtelseform, kommer ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med Staden. Markanvisningen ger byggaktören ensamrätt att under två år (markanvisningsperioden) förhandla med Staden om att förvärva marken.

Markanvisningens syfte

För att stärka livet på landsbygden pekar Västerås stads översiktsplan ut nio stycken så kallade serviceorter, varav Tillberga är en. Det är i dessa orter som nya bostäder, busslinjer, service och mötesplatser i första hand ska lokaliseras. Äldre kan bo kvar när de lämnar villan och alternativa boenden finns när familjeförhållanden ändras. Staden vill genom denna tävling få fram bra och attraktiva mindre bostäder i Tillberga för att stimulera flyttkedjor och bidra till alternativa boenden i serviceorten.

Bakgrund

Tillberga är en tätort strax norr om Västerås i Västmanlands län. Kortaste vägen till centrala Västerås är cirka 11 km. Med bil innebär det ett tidsavstånd på ca 15 minuter, med buss ca 20 minuter och med cykel ca 40 minuter (elcykel ca 30 minuter).

I Tillberga finns samhällsservice i form av vårdcentral, förskolor, öppen förskola, skola F 1-9, dagverksamhet för äldre och fritidsgård. Tillbergabadet och Sporthallen är uppskattade och inte minst Medborgarhuset, där både bibliotek, förskola och Tillberga Grannskapsservice (TGS) huserar. Det finns också en idrottsplats med fotbollsplaner och tennisbanor. Med undantag från privat förskola och kommunal grundskola, ansvarar TGS för all drift av offentlig service. Tillberga grannskapsservice är något unikt. TGS är en ekonomisk förening som på uppdrag av Västerås stad ansvarar för drift av hemservice, förskola, badhus, äldreomsorg och skötsel av parker och gator. Den kommersiella servicen på orten består av bland annat en bensinstation, bilverkstad, pizzerior och en kiosk med stort utbud. Ett gym/Fitness Center finns också. Dock saknas en mataffär.

År 2019 bodde 2 129 personer i Tillberga tätort. Bedömningen är att befolkningen kommer att öka med 3,6 % till år 2025. Den åldersgrupp som är störst i Tillberga är 25 - 64 år, följt av 0 – 18-åringar. Majoriteten av befolkningen bor i småhus. 69 % av antalet bostäder/lägenheter består av småhus och resterande 31 % i flerbostadshus. Av de som bor i ett flerbostadshus, bor hälften i en bostadsrätt och den andra hälften i en hyresrätt.

**Beskrivning av
markanvisnings-
området**

Markanvisningsområdet, fastigheten Hubbo-Sörby 9:43, ligger i den centrala delen av Tillberga. På fastigheten har tidigare funnits en förskola. Idag är fastigheten obebyggd.

*Intilliggande bebyggelse*

Söder om fastigheten, på Hubbo-Sörby 9:49, ligger ett särskilt boende i kommunal regi. Ytterligare söderut, på andra sidan Källbovägen, finns service i form av Tillbergaskolan. Öster om fastigheten ligger den kommunala närparken och Källbovägens lekplats, Lekberga, som används mycket av Tillbergaborna. Förutom till lek används den till idrott, spontana spel och firande.



Bild: Lekberga/Källbovägens lekplats

Foto Per Groth

Den närmaste bostadsbebyggelsen består av enfamiljshus, men i närområdet finns även en del radhus och flerbostadshus.

<i>Omfattning</i>	<p>Markanvisningsområdet, som omfattar hela fastigheten Hubbo-Sörby 9:43, är 3880 kvm stort. Inom ramen för anbudet ska anbudsgivarna föreslå utformning om ca 30 lägenheter i 2 våningar, förslagsvis i 2 flerbostadshus då upplåtelseformen ska vara 50 % hyresrätter och 50 % ägarlägenheter.</p> <p>Den preliminära byggrätten omfattar 25% BYA i två våningar, cirka 1950 kvm BTA. Byggrätten är en preliminär bedömning och kan komma att ändras under detaljplanprocessen. Byggaktören får inte villkora sitt anbud med en lägsta byggrätt.</p>
Förutsättningar för markanvisningen	<p>Förutsättningarna för markanvisningen är grundvillkor som ska uppfyllas.</p>
<i>Grundvillkor för markanvisning</i>	<p>För att erhålla markanvisning måste bolaget uppfylla grundvillkor.</p> <p>Anbudsgivaren ska kunna redovisa:</p> <ul style="list-style-type: none">• organisation och historik samt projektorganisation• kontaktpersoner och firmatecknare• ekonomisk status/finansiering• affärsidé (byggande, fastighetsutveckling, förvaltning)• referensobjekt – genomförda och pågående <p>Västerås stad gör en samlad bedömning avseende bolagets kapacitet att genomföra projektet. Se bifogade Riktlinjer för markanvisning (2017) för mer information om markanvisningar generellt i Västerås.</p>
<i>Upplåtelseform</i>	<p>Staden arbetar för en blandning av upplåtelseformer inom stadsdelar och serviceorter. Staden önskar 50 % hyresrätter och 50 % ägarlägenheter som upplåtelseform för markanvisningen.</p>
<i>Angöring</i>	<p>Befintlig angöring från Radhusvägen i norr ska användas. Angöring till området får inte ske med bil via Källbovägen i söder, och Staden ser gärna att byggaktören hittar en lösning för att motverka biltrafik förbi gruppbyggnaden på fastigheten Hubbo-Sörby 9:49 mot markanvisningsområdet. Det ska dock vara öppet för cykel och gående att passera denna väg.</p>
<i>Parkering</i>	<p>För planering av parkering ska <i>Riktlinjer för parkering i Västerås</i>, antagen av kommunfullmäktige 5 november 2015, följas. Bilparkeringstalen för flerbostadshus i zon 4, som aktuellt område tillhör, har dock reviderats utifrån beslut i kommunfullmäktige 11 november 2021. Bifogat finns både riktlinjerna och de nya, gällande parkeringstalen för flerbostadshus.</p> <p>Parkering för både bil och cykel ska lösas inom fastigheten. Parkeringen vid lekplatsen sydost om fastigheten får inte nyttjas för boendeparkering.</p> <p><i>Räkneexempel:</i> Antalet parkeringsplatser varierar beroende om man räknar utifrån BTA, antal lägenheter med genomsnittlig fördelning, eller antal lägenheter med känd fördelning. I slutändan är det alltid antal lägenheter med känd fördelning som ska användas (inför bygglov), men eftersom detta inte alltid är känt i tidigare skeden så finns det två andra beräkningsmöjligheterna för att få en ungefärlig uppfattning om volymen parkering.</p> <ul style="list-style-type: none">• Utifrån att det preliminärt tillskapas 1950 kvm BTA bostäder i flerbostadshus så genererar det 27 bilparkeringsplatser inkl. besöksparkering. Det behövs därtill 61 cykelparkeringsplatser.

- Utifrån att det tillskapas 30 lägenheter med okänd (genomsnittlig) fördelning så behövs 28 bilparkeringsplatser. Det behövs 63 cykelparkeringsplatser.
- Utifrån ett antagande om att det skulle tillskapas 10 1 rok, 10 2 rok samt 10 3 rok så behövs 24 bilparkeringsplatser. Det behövs 72 cykelparkeringsplatser.

Gemensamhetsyta Gemensamhetsyta för samvaro ska ordnas inom det markanvisade området.

Miljöbod Lämpligt att samordna sophantering i en gemensam miljöbod.

Bedömningskriterier för markanvisningen Förutom grundvillkoren är högsta pris, angivet i **kronor per m2 ljus BTA**, det avgörande kriteriet. Se bilaga för Stadens definition av ljus BTA.

Det är endast de inkomna anbud som uppfyller samtliga grundvillkor som kommer att gå vidare till utvärderingsskedet. Utvärderingen kommer enbart att bedömas utifrån inlämnat markpris i kronor per m2 ljus BTA. Vid tid för marköverlåtelseavtalets tecknande kommer priset justeras i enlighet med fastighetsprisindex.

Detaljplan och utredningar

Detaljplan Området är detaljpanelagt för daghems- och barnträdgårdsändamål, SPL 531 från 1969. Fastighetsnämnden har under 2018 ansökt hos byggnadsnämnden om ny detaljplan för bostadsändamål. Planuppdrag lämnades av byggnadsnämnden 2020-12-20, men arbetet med planen har ännu bara inletts. Byggaktörens förslag kommer att ligga till grund för framtagande av detaljplanen. 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 det vinnande förslaget kan komma att ändras under planarbetet. Byggaktörens projekttid ska därmed vara utvecklingsbar och anbudet får inte villkoras med en lägsta byggrätt.

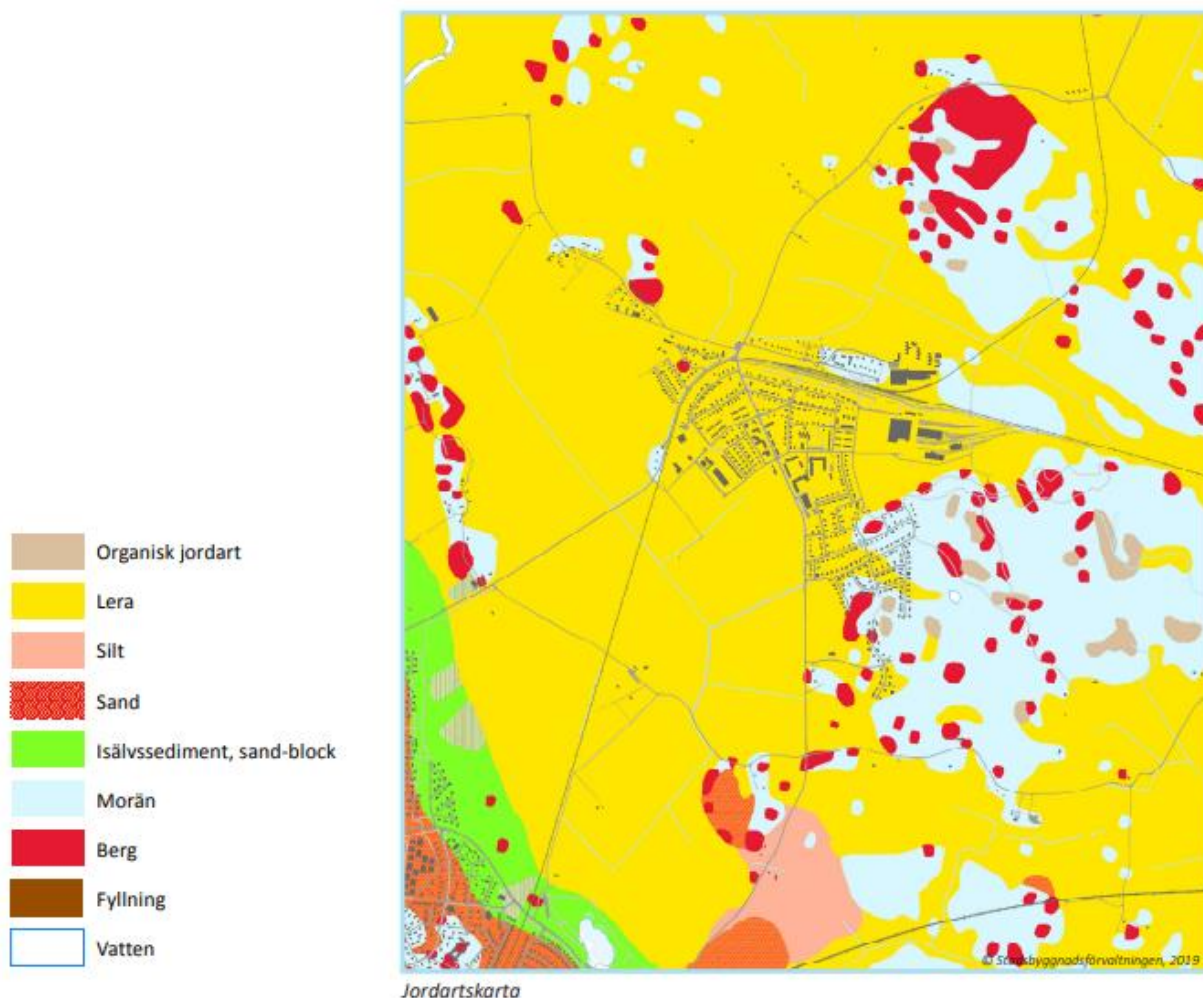
Staden initierar och bekostar detaljplanen, bortsett från vad som står i nästa punkt *Utredningar under detaljplanen*.

Utredningar under detaljplanen Byggaktören tar fram och bekostar de utredningar som kan komma att krävas i samband med detaljplan och för projektets genomförande. Exempel på utredningar som kommer krävas är buller och grundvatten/skyfall men även en geoteknisk utredning, se nedan.

Arkeologi Inga kända fornlämningar finns inom området.

Naturvärden Inga naturvärden finns inom området.

Geoteknik Området består av lermark, vilket innebär att pålning troligtvis kommer krävas. En geoteknisk undersökning för husbyggnation fodras och betalas av byggaktören.



Markföroreningar

Inga kända markföroreningar.

I rapport Gk 4 från Sveriges Geologiska Undersökning kan konstateras att det i Västmanland, och därmed i Tillberga, förekommer förhöjda naturliga bakgrundshalter av metaller i marken. Dessa ämnen utgörs framförallt av kobolt och nickel, men även 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

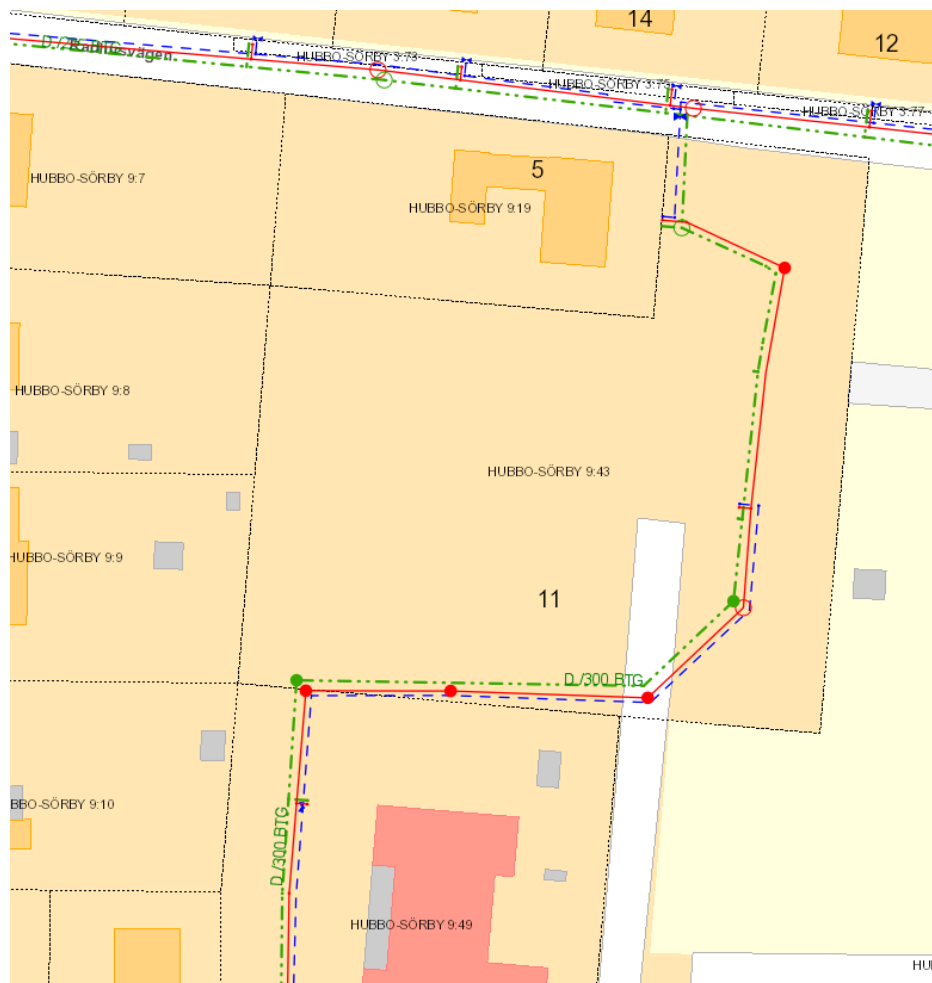
Ett ledningsstråk för VA finns inne på fastigheten som måste beaktas och som inte får byggas över. Ledningarnas läge framgår av bifogad kartbild. Då fastigheten tidigare varit bebyggd med en förskola finns serviceledningar för vatten och spillvatten kvar med följande dimensioner:

Dagvatten 160 mm

Spillvatten dimension 160

Vatten dimension 63 mm

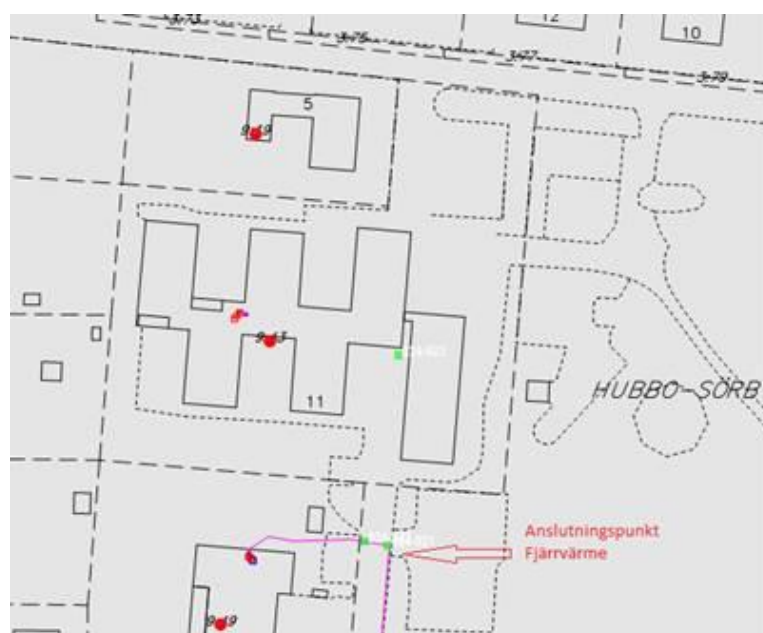
För vidare upplysningar kontaktas Mälarenergi.



Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningen är bortkopplad inom fastigheten. Det finns möjlighet att ansluta kommande byggnationer till fjärrvärme. Anslutningsavgiften blir baserad på fastighetens effektbehov. För vidare upplysningar kontaktas Mälarenergi.

Skissen nedan visar var fjärrvärmen kan anslutas ifrån.



<i>Elnät</i>	Mälarenergi Elnät har kablar och kabelskåp som måste beaktas. Eventuell flytt av kablar eller skåp och tillhörande nätförändring bekostas av byggaktören. Den elanslutning som fanns i den gamla byggnaden är bortkopplad och tagen ur drift. De nya bostadshusen kommer att behöva nya anslutningar. En skiss på området där Mälarenergi Elnät har kablar och kabelskåp bifogas som underlag. För vidare upplysningar kontaktas Mälarenergi.
<i>Fiber</i>	Möjlighet till fiber finns i närheten av fastigheten.
Beslut om markanvisning och markanvisningsavtal	<p>Markanvisningsförfrågan görs på uppdrag av fastighetsnämnden som vidare fattar beslut om att teckna markanvisningsavtal med byggaktören. Utvärdering och bedömning av inlämnade förslag genomförs av tjänstemän inom Västerås stad.</p> <p>Staden förbehåller sig fri prövningsrätt och har även rätt att förkasta samtliga anbud utan ersättningskyldighet.</p>
<i>Markanvisningsavtal</i>	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 markanvisningens undertecknande.
<i>Marköverlåtelseavtal</i>	<p>Under förutsättning att projektet utvecklas på det vis som var avsikten vid markanvisningstillfället, och att startbesked efter antagen detaljplan har beviljats, kan affären fullföljas genom tecknande av marköverlåtelseavtal. Inför tecknandet kan köpeskillingen komma att justeras i enlighet med fastighetsprisindex.</p> <p>Avtalet kommer bland annat reglera byggnadsskyldighet samt att fastigheten inte får överlåtas obebyggd.</p>
<i>Lantmäterikostnader</i>	Kommande lantmäterikostnader inom fastigheten bekostas av byggaktören.
<i>Befintliga anläggningar</i>	Markområdet överlåts i befintligt skick.
<i>Anslutningsavgifter</i>	Samtliga erforderliga anslutningskostnader bekostas av byggaktören.
<i>Energieffektivt byggande</i>	<p>Staden har som mål att certifiera sin nybyggnation enligt Miljöbyggnad Silver, vilket innebär att byggnaderna är energieffektivare än Boverkets krav.</p> <p>Stadens önskemål är att byggaktören delar denna målsättning. Staden är dock medveten om att detta inte är ett krav som kan ställas på byggaktören.</p>
<i>God bebyggd miljö</i>	<p>Gestaltningen bör ske med hänsyn till omgivande bebyggelse. Då det föreslagna planområdet angränsar till ett bostadsområde med huvudsakligen enbostadshus bör tillkommande byggnader anpassas utifrån volym, skala, färgsättning, materialval och gestaltning för att uppfylla kraven på god helhetsverkan i enlighet med PBL 2 kap. 6 §.</p>
<i>Byggnadsskyldighet</i>	<p>Byggaktören ska tillträda fastigheten inom 2 månader från marköverlåtelseavtalets tecknande. Efter tillträde har byggaktören 2 år att färdigställa projektet och erhålla slutbesked.</p> <p>Byggaktören ska betala 1 % av köpeskillingen i vite per månad till Staden om byggnadsskyldigheten (slutbesked) inte erhållits/fullgjorts inom två år från tillträde. Om marken överlåts innan slutbesked har erhållits kommer vite på 300 % av köpeskillingen utgå.</p>

Sociala bostäder och samverkansavtal

I hyresrättsprojekten ska Västerås stad garanteras att få hyra minst 5 procent av lägenheterna per projekt för sociala ändamål. Det bolag som erhåller markanvisning för bostäder i form av hyresrätter ska ha eller sluta samverkansavtal med Västerås stad angående tilldelning av lägenheter för det kommunala bostadssociala behovet.

Redovisning av förslag

För identifiering ska alla handlingar vara märkta med företagets firma.

Inskickade förslagshandlingar kommer att behandlas med sekretess under markanvisningsprocessen.

För att kunna garantera en rättssäker hantering av inkomna anbud ska dessa inte längre mailas in till Västerås stad, utan lämnas in i pdf-format i systemet E-avrop via länk <https://www.e-avrop.com/vasteras/e-Upphandling/NoticeLink.aspx?id=70518>.

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 webb: www.vasteras.se/markanvisning.

*Anbud***Följande handlingar ska skickas in till E-avrop senast 28 mars 2022:**

- Undertecknade personers fullmakt att företräda byggaktören vid markanvisningstävling
 - Registreringsbevis för byggaktören
 - Dokument som visar att byggaktören uppfyller grundvillkoren i denna inbjudan
 - Pris i kronor per m² ljus BTA för 50 % ägarlägenheter och 50 % hyreslägenheter
 - Placering av byggnader och ianspråktagande av markyta.
 - Kortfattad beskrivning innehållande: koncept, hustyper, kvadratmeteruppgifter och antal lägenheter, material, färgsättning och byggnadsteknik
 - Situationsplan i skala 1:400
 - Parkering och trafiklösning
-

Kontakt och frågor

Alla kontakter och frågor som berör markanvisningen ställs skriftligen via Västerås stads webb, www.vasteras.se/markanvisning, på markanvisningens aktuella sida, under Kontakta oss. Frågor och svar av allmänt intresse kommer att publiceras här. Varje byggaktör som deltar i markanvisningsförfarandet tar ansvar för att hålla sig uppdaterad med information som redovisas under Frågor och svar. Frågor och svar kommer inte hanteras i e-avrop. Sista dagen att inkomma med frågor är 22 mars 2022.

Preliminär tidsplan

Sista dagen för frågor: 22 mars 2022

Sista inlämningsdag: 28 mars 2022

Utvärdering: april 2022

Beslut om markanvisning i fastighetsnämnden: maj 2022
