



# Najaden 2

PROGRAM FÖR MARKANVISNING INOM  
DETALJPLAN "DP 1842" ÖSTER MÄLARSTRAND,  
VÄSTERÅS



VÄSTERÅS STAD  
Teknik- och fastighetsförvaltningen

---

## Inbjudan

---

Västerås stad bjuder in till markanvisning för bostadsbebyggelse inom kvarteret Najaden på Öster Mälarstrand. Marknadens aktörer inbjuds att inkomma med bud avseende fastigheten Najaden 2.

En övergripande utgångspunkt för markanvisningen är stadens arbete med Öster Mälarstrand som en hållbar stadsdel, vilket vi vill ska gå som en röd tråd genom planering och byggande. **Minst 30 % av lägenheterna i det kommande projektet ska utgöras av ägarlägenheter.**

Ert bud ska vara Västerås stads teknik- och fastighetsförvaltning tillhanda senast **den 30 oktober 2020.**

## Öster Mälärstrand

Öster Mälärstrand är ett av Västerås stora utvecklingsområden, och utgör tillsammans med Lillåudden och Östra hamnen en del av översiktsplanen för centrala Mälärstranden som fullt utbyggt kan komma att innehålla ca 5 000 lägenheter. För mer information om stadsdelen och vad som är på gång hänvisas till webbsidan <https://www.vasteras.se/kommun-och-politik/vasteras-utvecklas/oster-malarstrand.html>.



### Mälärstrandens Utvecklings AB

I stort sett hela exploateringsområdet Öster Mälärstrand ägs av Mälärstrandens Utvecklings AB (MUAB), ett bolag som har som syfte att genomföra exploateringen av Öster Mälärstrand. MUAB ägs gemensamt av JM, Peab och Västerås stad. Av de byggrätter som tas fram erhåller JM 25 %, Peab 25 % och staden får anvisningsrätt på 50 %. MUAB begär planläggning samt ansvarar för marksanering, upphandling och utbyggnad av allmänna ytor och tekniska anläggningar.

MUAB ansvarar för projektering och färdigställande av allmänna gator, parkområden och anslutningspunkter för VA, fjärrvärme, el och stadsnät. Utbyggnaden sker i takt med bostadsproduktionen och i samråd med de olika byggherrarna. MUAB ansvarar för att all mark i planområdet, både kvartersmark och allmän plats, saneras till de nivåer som miljömyndigheterna

---

kräver. MUAB står för samordning, miljökontroll och merkostnad för deponi i de fall som förorenade massor återstår att ta bort i byggskedet.

De byggherrar som anvisas mark förutsätts samverka på ett positivt sätt med MUAB och de andra aktörer som kan komma att vara aktiva i exploateringsområdet under utbyggnadstiden. Det kan t ex handla om deltagande i samordningsmöten, arbetsmiljöfrågor eller andra former av samverkan som kan komma att krävas för ett effektivt genomförande.

## Detaljplan, Dp 1842 - Parkstaden

Dp 1842 är detaljplan nummer fyra i ordningen i utbyggnaden av Öster Mälarstrand. Detaljplanen har vunnit laga kraft och för närvarande pågår byggnation inom flera kvarter – bland annat uppförs hyres- och bostadsrättslägenheter, äldreboende, trygghetsboende och parkeringshus. Infrastrukturen inom allmän plats färdigställs i takt med att bostadskvarteren blir klara.

Parkstaden, etapp 4, är en fortsättning på etapp 3, Kajstaden. Kvarteren är stadslika, men uppbrutna för att släppa in ljus och för att ge utsikt. I etapp fyra är närheten till grönskan det mest tongivande. Kvarteren ligger skyddade innanför Notuddsparken och öppnar sina gårdar mot naturområdet. Variation i byggnaders höjd och karaktär samt gatornas olika utformning skapar orienterbarhet. På utvalda platser i stadsdelen placeras högre hus som fungerar som noder i området tillsammans med Kokpunktens mäktiga gestalt. I de inre kvarteren finns byggnader i trevåningsskala som ytterligare förstärker variationen.

Det ska vara lätt att cykla och gå i stadsdelen. Flera alternativa vägar finns att välja mellan för att ta sig från en plats till en annan, vilket skapar trygghet och variation. I kvarteren föreslås att cykelrum placeras lättillgängligt från gatan.



---

## Hur markanvisningen kommer att genomföras

---

**Markanvisningen kommer att genomföras i ett steg – intresserade byggherrar inkommer inom angiven tid, dels med bud på marken uttryckt i kr/kvm ljus BTA och dels med den ytterligare information som efterfrågas i detta dokument. Den byggherre som inkommer med högsta budet och uppfyller angivna förutsättningar kommer att tilldelas markanvisning. Formellt beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden.**

Efter markanvisningsbeslutet kommer utvald byggherre att teckna markanvisningsavtal, vilket syftar till att ange ramarna för det fortsatta arbetet och genomförandet av projektet. Därefter påbörjas arbetet med detaljutformning av projektet i samråd med stadens övriga berörda avdelningar (t.ex. bygglov och tekniska kontoret). Under förutsättning att projektet utformas på det vis som var avsikten vid markanvisningstillfället tecknar staden och byggherren slutligt köpeavtal eller tomträttsavtal i samband med att bygglovhandlingarna färdigställs och godkänns.

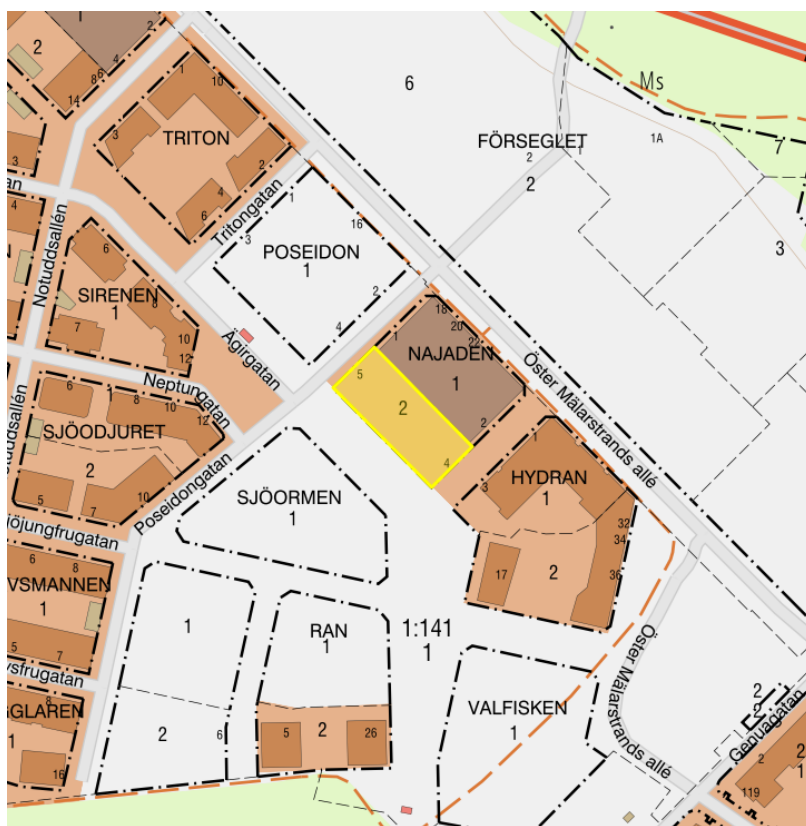
Markanvisningen kan avbrytas om det i avsaknad av godtagbara skäl sker oacceptabla avsteg från projekttiden, avvikelser från avtalad tidplan eller förutsättningarna från markanvisningstillfället, eller om det är uppenbart att byggherren av någon anledning inte kommer att kunna genomföra projektet.

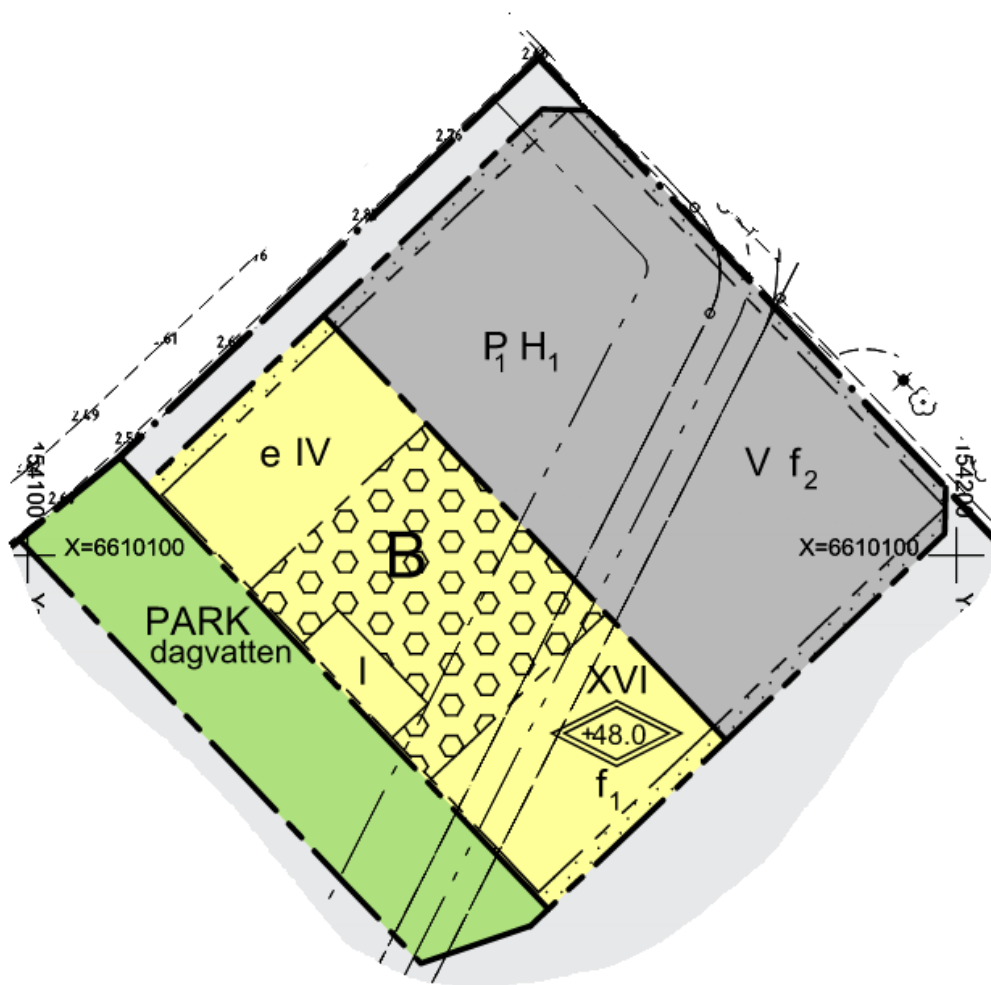
---

## Markanvisningens omfattning

---

Markanvisningen omfattar fastigheten Najaden 2 med bostadsbyggrätter i två byggnadskroppar om maximalt 4 respektive 16 våningar och en högsta totalhöjd över nollplanet på 48 m.





Detaljplanens bestämmelser bedöms i praktiken medge en exploatering om ca 6 800 kvm ljus BTA. Byggrättsrutan är "flexibel" där fotavtrycket på marken får utgöra max 90 %.

Fastigheten Najaden 2 är avstyckad och den omgivande infrastrukturen är utbyggd (grovplanerad), vilket möjliggör byggstart så snart övriga förutsättningar för byggnation är uppfyllda.

---

## Förutsättningar för markanvisningen

---

### Grundvillkor för markanvisning

För att erhålla markanvisning måste byggherren ha den kompetens och ekonomisk stabilitet som krävs för att kunna genomföra projektet. Om byggherren inte är känd sedan tidigare ska följande kunna redovisas:

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

Västerås stad gör en samlad bedömning avseende byggherrens kapacitet att genomföra projektet. Se stadens riktlinjer för markanvisning för mer information om markanvisningar generellt i Västerås.

### Prissättning

**Pris kommer att utgöra enda utvärderingskriterium i denna markanvisning och uttrycks i kr/kvm ljus BTA.** I markpriset ingår detaljplan, fastighetsbildning och utbyggnad av allmän plats – färdig tomt. I markpriset ingår inte anslutningsavgifter för teknisk försörjning - byggherren förutsätts själva teckna avtal med Mälarenergi AB. Avseende ljus BTA ska följande gälla:

Inkluderat i ljus BTA:

- 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. Mindre avvikelse mot bedömd max BTA tolereras, men byggherren förutsätts utnyttja byggrätten fullt ut.

---

## Utformning och gestaltning

**En förutsättning för markanvisning är att byggherren förbinder sig att byggnader och gård ges en omsorgsfull och kvalitativ gestaltning**, såväl i stort som i detaljer och materialval. Särskilt viktigt är detta för det höga huset som bör ha en slank karaktär då det utgör ett markant inslag i stadssiluetten. Det höga husets avslutning uppåt ska ha ett omhändertaget uttryck. 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.

- **Ange vilka arkitekter som kommer att anlitas för projektet.**
- **Redovisa lämpliga referensprojekt avseende utformning och gestaltning av större bostadsprojekt.**

Färdiga ritningar på projektet krävs inte i detta skede.

## 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 1000 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 byggherren förbinder sig att i sitt projekt aktivt arbeta med klimateffektivitet minst motsvarande Miljöbyggnad silver samt åtgärder för att undvika hög effektbelastning på elnätet, där staden ser anslutning till fjärrvärmenätet som bästa lösning. Projektet ska också omfatta:**

- **Byggnader med låga värmeförlusttal**
- **Solceller**

## Upplåtelseformer

Öster Mälarstrand bebyggs med en blandning av olika upplåtelseformer. Ett övergripande mål är att minst en tredjedel av lägenheterna ska utgöras av hyresrätter, i övrigt en blandning av bostadsrätt och äganderätt. Vid byggnation av hyresrätter erbjuder staden upplåtelse med tomträtt som alternativ till köp av marken. I hyresrättsprojekten ska staden garanteras att få hyra minst 5 % av lägenheterna per projekt för sociala ändamål.

I denna markanvisning önskar staden pröva ett koncept med s.k. ägarlägenheter. **En förutsättning är därför att minst 30 % av lägenheterna ska utgöras av ägarlägenheter, medan övriga delar av projektet har valfri upplåtelseform.** Det är upp till byggherren att föreslå vilka delar av projektet som bedöms mest lämpligt för ägarlägenheter. Avseende hyresrättsprojekt i denna markanvisning ska byggherren kunna redovisa hela kedjan från projektutveckling till förvaltning inklusive samarbetspartners för finansiering och ägande.



---

## Parkering

Ett gemensamt parkeringshus håller på att byggas på angränsande fastighet Najaden 1 genom Västerås stads eget parkeringsbolag. **Minst 40 % av grundtalet utifrån beräkning enligt gällande parkeringsriktlinjer ska lösas via parkeringsköp i den kommunala parkeringsanläggningen.** Parkeringsplatser för rörelsehindrade ingår dock inte i parkeringsköp utan ska tillhandahållas av fastighetsägaren. Byggherren betalar ett engångsbelopp för parkeringsköpen och taxa beräknas f.n. till 3,5 prisbasbelopp exkl. moms per parkeringsplats.

## Möjlig byggstart och byggtid

Västerås växer och staden har som ambition att möta det ökande bostadsbehovet genom att öka byggtakten till att starta 1250 bostäder per år. **Byggherre som tilldelas markanvisning förväntas kunna komma igång med sitt projekt med kort, men rimlig, startsträcka.** Krav på byggstart och/eller färdigställande kommer att finnas med i de avtal som tecknas, kombinerat med återgångsvillkor och/eller vite.

## 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 intresseanmälan. Det kan också bli aktuellt att byggherrarna gemensamt med staden bidrar till någon form av gemensam konstnärlig utsmyckning.

---

## Utvärdering

---

Alla byggherrar som inkommer med ett komplett anbud och utifrån detta bedöms kunna uppfylla förutsättningarna för markanvisningen utvärderas utifrån inlämnat bud.

**Den byggherre som lämnar högst bud uttryckt i kr/kvm ljus BTA kommer att tilldelas markanvisning.**

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 detta 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 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.

---

## Preliminär tidplan

---

Sista inlämningsdag – fredag 30 oktober 2020

Utvärdering – november 2020

Beslut om markanvisning i fastighetsnämnd – december 2020

Teckna markanvisningsavtal – Q1 2021

Förväntad byggstart - 2022

---

## Övrigt

---

Länkar till de handlingar som utgör underlag för markanvisningen finns på Västerås stads webb: [www.vasteras.se](http://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 byggherre 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](mailto:fastighetsnamnd@vasteras.se) och ange "Markanvisning Najaden 2" i ämnesraden.**