



Inbjudan till markanvisning

för Kv. Fasanen i Hallstahammar (etapp 1)

Tekniska förvaltningen 2017



HALLSTAHAMMARS
KOMMUN



Kommunen växer och fler bostäder behövs – nu bjuder vi in till markanvisning

Hallstahammar är kommunen som gått från 15000 invånare till knappt 16000 invånare inom loppet av åtta år. Kommunens attraktiva läge som boendeort med bra skolor och äldreomsorg tillsammans med en långsiktig satsning på kollektivtrafik och infrastruktur har lett till denna ökning. Samtidigt har bostadspriserna ökat kraftigt under de senaste fem åren och bristen på bostäder, främst i form av lägenheter är mycket stor. Kommunen har en stor andel äldre som bor kvar i villaområden och som önskar mer centrala och trygga boenden.

År 2016 tog kommunen fram ett bostadsförsörjningsprogram som slår fast att det behöver byggas 300 bostäder till och med 2019 och ytterligare 400 bostäder till och med 2024. Hallstahammars tätort är en drivande del i denna bostadsutveckling och nu bjuder vi in till en markanvisning för del av fastigheten Tuna 1:92 (Kv. Fasanen).

Markanvisning är första steget till ett byggavtal

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre. Markanvisningen ger byggherren ensamrätt att under begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om att skriva ett bindande avtal för ett aktuellt projekt. I Hallstahammars kommun kallar vi avtalet för marköverlåtelseavtal.

Genom denna inbjudan till markanvisning erbjuds flera intressenter att komma in med förslag till exploatering. Förslagen kommer sedan att utvärderas av en grupp tjänstepersoner. Beslutet om vilken exploatör som får teckna marköverlåtelseavtal tas därefter av tekniska nämnden.

Nytt bostadsområde i centrala Hallstahammar

Den starka befolkningsutvecklingen fortsätter för kommunen och nu påbörjas exploateringen av kommunens senaste bostadsområde Kv. Fasanen. Inom hela området har tidigare flerbostadshus funnits. Husen revs 2008 och nu nästan tio år senare väntar området på en ny skepnad och gestaltning. Området har delats in i tre etapper. Etapp 1 och 2 är de som nu är ute på markanvisning. Etappen med kommunala småhustomter kommer preliminärt ut till försäljning under sommar/höst 2018, och då till privatpersoner.

Området ligger centralt med cirka 900 meter till centrum och med flera fina grönområden inom gångavstånd. Förskolor och grundskola finns också inom 500 meter från området, vilket gör området till en attraktiv plats för olika grupper av invånare. Därför är det eftersträvarvärt att området innehåller såväl lägenheter och radhus, som villor. Den blandade bebyggelsen bidrar dessutom till att förbinda omkringliggande områden och skapar därigenom en mer sammanhållen stadsmiljö.

Markanvisningsområdet för etapp 1 är cirka 5445 m² och regleras som mark för bostäder i detaljplanen. Höjden på de nya byggnaderna är begränsad till tre våningar där nockhöjden inte får överskrida 13,5 meter och byggnadsarean begränsas till 40 % av fastighetsarean.

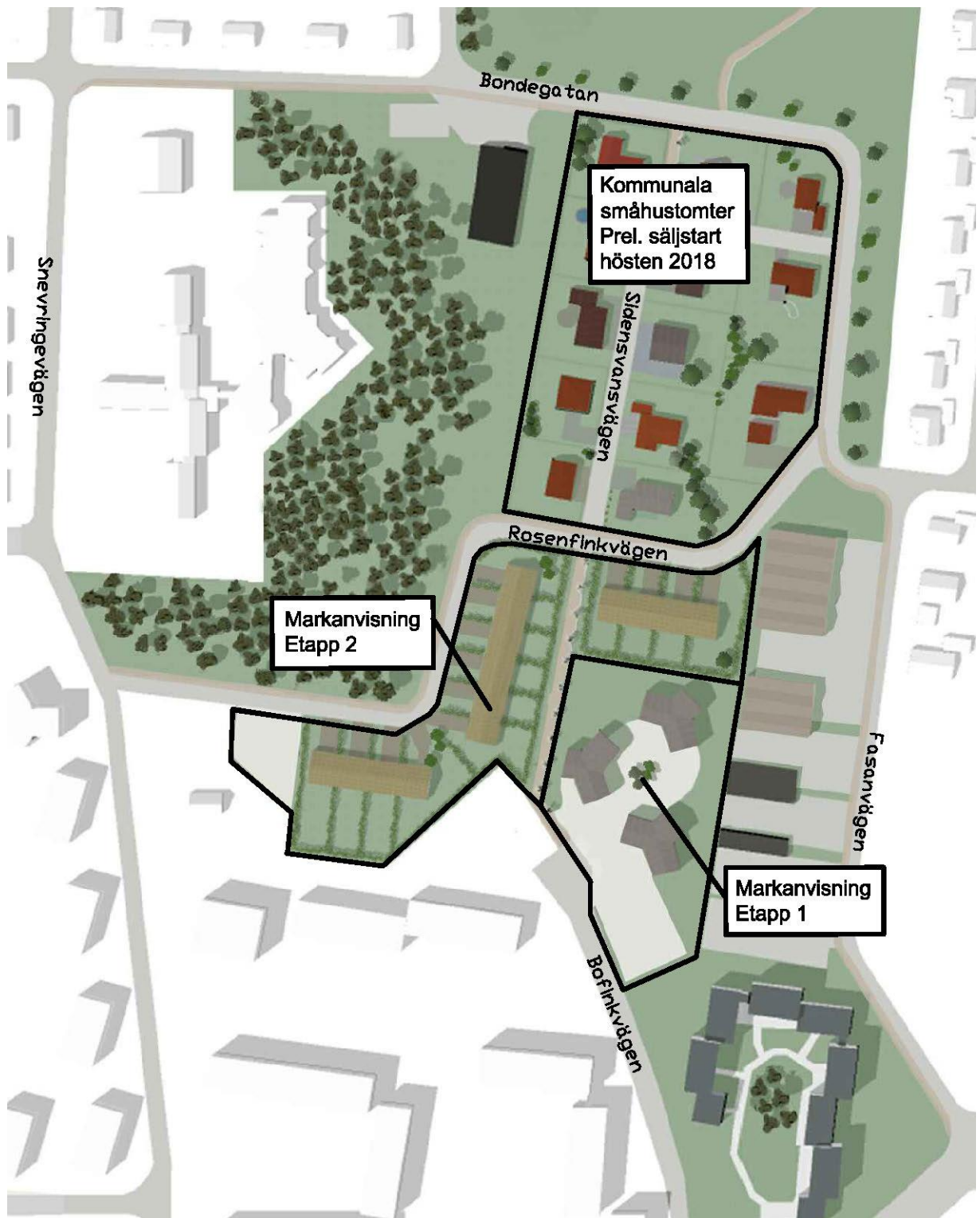


Illustration över markanvisningsområdet med etappindelningar.



Markpris

Försäljningspriset grundar sig på en oberoende markvärdering. Fast pris för marken är 1 000 000 kr. Utöver köpeskillingen för marken tillkommer anslutningsavgifter för el, värme, vatten, avlopp, fiber, samt avgift för lantmäteriförrättning, allt enligt gällande taxor.

Tillträde till marken

Tillträde till marken kan ske efter att avtal är skrivet. Inga andra hinder finns.

Parkering

Bilparkering och säker och smidig cykelparkering ska inrymmas inom fastigheten. För området ska en parkeringsnorm för bilar på 1 plats/lägenhet användas. Ifall byggherren kan bidra med ytterligare åtgärder som anslutning till bilpool, cykelparkering av god kvalitet, marknadsföring av cykel och kollektivtrafik, kan p-talen sänkas ytterligare.

Elektricitet

Elledningar finns i anslutande gator. För mer information kontakta Mälarenergi, telefonnummer 021-39 50 50.

Anslutning till stadsnät via fiber

Fiberledningar finns i anslutande gator och kan anslutas till fastigheten. För mer information kontakta Fibra, telefonnummer 0771-37 53 75.

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns i anslutande gator, vilka har kapacitet för tillkommande bebyggelse.

Värme

Goda möjligheter finns att ansluta planerad bebyggelse till fjärrvärmenätet, vilket även kommunen rekommenderar. För mer information kontakta Mälarenergi, telefonnummer 021-39 50 50.

Dagvatten

Området bedöms inte vara känsligt för översvämning men dagvattenflödet från planerad bostadsbebyggelse kan vid kraftiga regn påverka det redan hårt belastade dagvattensystemet i närområdet. Dagvattnet från tak ska fördröjas med exempelvis bortledning till gröna infiltrationsytor på tomten. Vid exploatering ska byggherren redovisa hur dagvattnet från fastigheten/erna ska tas om hand i form av en dagvattenplan.



Inlämningskrav

För att kommunen ska kunna bedöma förslaget behöver samtliga handlingar för nedanstående punkter skickas med vid inlämningen.

- Exploatörens namn, organisationsnummer, adress och kontaktperson.
- Översiktlig beskrivning av exploatörens organisation.
- Beskrivning av projektet där exploatörens ambitioner med projektet framgår samt upplåtelseform.
- Enkla skisser som till exempel situationsplan, fasadskisser, illustrationer med skalangivelse, materialval och färgsättning.
- En bedömning av antalet lägenheter samt storleken på lägenheterna.
- Redovisning av parkeringsbehovet.
- Total bruttoarea för förslaget.
- Beskrivning av genomförandet av projektet och en preliminär tidplan för hela projektet.
- Liknande projekt som exploatören har genomfört.

Bedömningsgrunder

Det inlämnade förslaget kommer att utvärderas av en tjänstepersonsgrupp. Beslutet om vilken exploatör som får teckna marköverlåtelseavtal tas därefter av tekniska nämnden. Bedömningsgrunderna är följande (ej rangordnade):

Gestaltning och utformning

Arkitektoniska kvaliteter på byggnaden genom formgivning, materialval, färgsättning, byggnadsvolym och dess samspel med övrig bebyggelse. Antalet planerade lägenheter bedöms samtidigt.

Ekonomisk hållbarhet

Exploatörens ekonomiska situation och stabilitet för att genomföra det föreslagna projektet samt föreslagen tidplan.

Miljömässig hållbarhet

Materialval och funktioner ska bidra till ett miljömässigt hållbart projekt. Hur utemiljön har använts som en resurs till dagvattenhantering och för att stärka en biologisk mångfald i området.

Social hållbarhet

Bebyggelsen ska ge förutsättningar för delaktighet, trygghet och attraktivitet för de boende. Bedömningen av områdets påverkan på närliggande platsers trygghet kommer också att bedömas i samband med utformningen av den föreslagna utemiljön för bostäderna.



Inlämning

Förslagen ska skickas via e-post till *tekniskanamnden@hallstahammar.se* eller via post till
Hallstahammars kommun
Tekniska förvaltningen
734 80 Hallstahammar

Sista inlämningsdag är 2017-11-19.

Utvalt byggbolag får erbjudande att teckna avtal

Så snart utvärderingen är klar kommer kommunen att kontakta utvalt byggbolag med ett erbjudande om att teckna marköverlåtelseavtal. Övriga byggbolag kommer att informeras om beslutet.

Bilagor

Samtliga bilagor finns att ladda hem från kommunens webbplats:
www.hallstahammar.se/markanvisningar

Dessa är:

- Gällande detaljplan
- Grundkarta i pdf och dwg
- Översiktskarta

Preliminär tidplan

2017-11-19	Sista dag för inlämning av förslag
Januari 2018	Beslut om tilldelning av marken

Kontakt

Vid exploateringsfrågor kontakta Carina Elliott, enhetschef tekniska förvaltningen, via telefon: 0220-240 65 eller e-post carina.elliott@hallstahammar.se.

Vid detaljplanefrågor, kontakta Jacob Lithammer, enhetschef planavdelningen, via telefon 0220-240 67 eller e-post jacob.lithammer@hallstahammar.se.