



Inbjudan till markanvisning

för fastigheten Myran i Kolbäck

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 boenden och närhet till grannar.

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. Kolbäcks tätort är en del av kommunen där fler lägenheter behöver byggas.

Nu bjuder vi in till en markanvisning för fastigheten Kolbäcks-Vallby 1:89 (också benämnd som Myran) i centrala Kolbäck.

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 tjänstemannagrupp. Beslutet om vilken exploatör som får teckna marköverlåtelseavtal tas därefter av tekniska nämnden.

Centralt belägna flerbostadshus i Kolbäck

I planerna för att utveckla Kolbäck och dess centrum strävar kommunen efter en blandning av olika upplåtelseformer och storlek på bostäder. Allt för att invånarna ska kunna erbjudas större valfrihet när behoven skiftar i livets olika skeden. Vi har nyligen tagit fram en detaljplan för flerbostadshus i Kolbäcks centrum som tack vare sin centrala placering lämpar sig väl för boende riktat mot äldre.

Området är strategiskt viktigt för hela Kolbäck med sitt läge mitt i centrum. Markanvisningsområdet är cirka 3430 m² och regleras som mark för bostäder i detaljplanen. Byggrätten är uppdelad i två delar där den västra delen tillåter bostäder mellan tre och fem våningar. Exploateringsens största bruttoarea (BTA) är 3700 m². Den östra delen är mindre och har en bruttoarea på 1000 m² och byggnaderna tillåts ha en våningshöjd på tre våningar.

Angränsande områden i väster, öster och norr är i huvudsak småhusbebyggelse. Söder om området ligger centrumbebyggelsen med mataffär, samlingslokal, flerbostadshus och tillhörande parkeringsytor. Cirka 150 meter söderut ligger också järnvägsstationen som är en del av Mälarbanan.



Karta över markanvisningsområdets läge i Kolbäck.

Markpris

Försäljningspriset grundar sig på en oberoende markvärdering. Fast pris för marken är 1 750 000 kr. Utöver köpeskillingen för marken tillkommer anslutningsavgifter för el, värme, vatten, avlopp, fiber, samt lantmäteriets avgift för fastighetsavstyckning, allt enligt gällande taxor.

Bebyggelseutformning

I Kolbäck bor idag många äldre kvar i småhus och bland dem finns önskemål om centrala lägenheter som alternativ till villaboende.

Kommunen önskar därför i första hand bostadshus som kan jämföras med trygghetsboende:

- En gemensamhetslokal ska finnas där möjlighet till gemensamma måltider, samvaro och hobbyverksamhet ges.
- Den fysiska tillgängligheten i bostäderna bör fylla den högre nivån i den svenska standarden (SS 91 42 21:2006).
- Alla bostäderna ska få ett trygghetslarm.
- Trygghetsbostäder ska vara planerade så att det är möjligt att bo kvar om man får en funktionsnedsättning som kräver hjälpmedel vid förflyttning.
- Ett enklare kök ska finnas i gemensamhetslokalen som kan likställas med ett mindre kök för småhus(ej produktionskök). Kommunen har avsatt medel för att bistå med personal till gemensamhetslokalen.



I andra hand kan vanliga flerbostadshus tänkas på platsen och:

- Byggrätten ger möjlighet till att byggnader är minst tre och maximalt fem våningar, men kommunen ser positivt på en hög exploatering där byggrätten används till fullö.
- Byggnaderna i områdets närhet varierar i karaktär och material och har tillkommit under olika perioder från tidigt 1900-tal till 1990-tal. Den varierande gestaltningen av bebyggelsen i omgivningen gör att nya byggnader inom området kan ha sin egen karaktär.

Parkering

Bilparkering och säker och smidig cykelparkering ska inrymmas inom fastigheten. För området ska en parkeringsnorm för bilar på 0,8 platser/lägenhet skapas. 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

På grund av skyddet för vattentäkten tillåts inte markvärmearläggningar inom området. Möjlighet finns att ansluta planerad bebyggelse till fjärrvärmenätet. För mer information kontakta Mälarenergi, telefonnummer 021-39 50 50.

Dagvatten

Dagvattenflödet från planerad bostadsbebyggelse kan vid kraftiga regn påverka det redan hårt belastade dagvattensystemet i närområdet. Eftersom området ligger inom skyddszon för vattentäkt krävs också extra försiktighet. Dagvattnet från tak ska fördröjas med exempelvis bortledning till gröna infiltrationsytor. Dagvatten från trafikytor riskerar att vara förorenade och ska ledas bort från området.

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 tjänstemannagrupp. 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 brev till
Hallstahammars kommun
Tekniska förvaltningen
734 80 Hallstahammar

Sista inlämningsdag är 2017-09-10.

Utvald byggherre får erbjudande att teckna avtal

Så snart utvärderingen är klar kommer kommunen att kontakta utvald byggherre med ett erbjudande om att teckna marköverlåtelseavtal.

Bilagor

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

Dessa är:

- Gällande detaljplan
- Grundkarta i pdf och dwg
- Översiktskarta

Tidplan

2017-09-10	Sista dag för inlämning av förslag
Oktober 2017	Beslut om tilldelning av marken

Kontakt

Vid exploateringsfrågor kontakta Kjell Jacobsson, förvaltningschef tekniska förvaltningen, via telefon: 0220-240 54 eller e-post kjell.jacobsson@hallstahammar.se. Semester under perioden 31/7-25/8

Vid detaljplanefrågor, kontakta Jacob Lithammer, avdelningschef planavdelningen, via telefon 0220-240 67 eller e-post jacob.lithammer@hallstahammar.se. Semester under perioden 10/7-28/7