



STRÄNGNÄS KOMMUN

*Reviderat markanvisningsprogram
exploateringsprojekt Stavlund (kvarteret
Bolmörten och kvarteret Munkkålet), Tosterö*

2021-11-17

KS/2020:587

Markanvisningsprogram

Markanvisningsprogram Anbud kvarteret Bolmörten och kvarteret Munkkålet i området Stavlund, Tosterö

Innehållsförteckning

Inbjudan	3
Allmän beskrivning av markanvisningsområdet.....	5
Detaljplan.....	5
Mark och vegetation	5
Grund och ytvatten	6
Grön planering.....	6
Geografisk avgränsning.....	6
Förutsättningar för markanvisning.....	8
Allmänt.....	8
Krav på anbud.....	8
Krav på anbudslämnarens ekonomi och finansiering.....	9
Bedömning.....	10
Utvärdering av förslag.....	11
Inlämning av anbud	12
Underlag.....	12
Kontakt.....	12
Bilagor	12

Inbjudan

Strängnäs kommun inbjuder till att lämna anbud på Kvarteret Bolmörten och kvarteret Munkkålet i området Stavlund på Tosterö. Detaljplanen vann laga kraft 2013, markanvisningar har skett och området bebyggt. Området är bebyggt med flerfamiljshus, radhus och friliggande hus.

Stavlund ligger i Strängnäs centralort inom tre kilometer från det nya resecentrumet, se översiktskarta på följande sida. I planeringen av området har hållbarhetsaspekten framhållits och närheten till naturområden är en tillgång som kommunen vill ta till vara och gör även avtryck i detaljplanen. Gestaltningen av området ska vara samtida enligt detaljplanens intentioner.

Tosterön är en ö i Mälaren som förbinds med fastlandet via två broar. Strängnäsbron utgör även väg 55 som förbinder Strängnäs nordsydligt med Enköping och Katrineholm/Norrköping. Tosteröbron är en öppningsbar bro som ligger centralt i Strängnäs och är den bro som man använder för att ta sig till centrum och stationen. Över bron går kollektivtrafik med buss till övriga stadsdelar. På Tosterön finns flera skolor i både privat och kommunal regi.



Figur 1. Översiktskarta Stavlund på Tosterön.

Allmän beskrivning av markanvisningsområdet

Detaljplan

För området gäller detaljplan för Bresshammar 1:1 m.fl. Stavlund, Tosterö, Strängnäs kommun. Detaljplanen vann laga kraft 2013-02-05. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av villor, radhus, parhus och flerbostadshus. Det är viktigt att byggnaderna avspeglar sin tid och ges en funktionalistisk enkelhet med generösa fönsteröppningar mot egna terrasser och uteplatser, samt mera slutna fasader mot gator och allmänna ytor. I fasader och tak föreslås att integrering av solpaneler tillåtas.

Mitt i området finns ett torg där omgivande byggnader ska ge torget en tydlig arkitektonisk utformning. Inom planområdet finns möjlighet att uppföra förskolor, även gruppboendestäder är möjligt att bygga. Terrängen i området är kuperad. Byggnaderna ska därför placeras och utformas på olika sätt så att den naturliga topografin tas tillvara. Så mycket som möjligt av vegetationen ska sparas. Där tomtmarken gränsar till naturområden med hällmarkstallskog och andra berghällar måste byggnader och tomter särskilt väl anpassas efter befintliga förhållanden.

Strävan är att inom projektet som helhet skapa ett varierande bostadsområde med relativt hög exploatering, men med småskalig bebyggelse, som kan passa en stor grupp människor. Området erbjuder naturnära boendemiljö och samtidigt närhet till den service som finns i centrum. Intill området finns även ett belyst spår om 2,2 km.

Mark och vegetation

Planområdet ligger högt med viss utsikt över Strängnäs stad från de södra sluttningarna. Området består till större delen av barrskog med inslag av hällmarksvegetation. Området ligger huvudsakligen på berg under ett tunt moräntäcke. Berget går i dagen på flera ställen och en del stora stenblock förekommer.

Grund och ytvatten

På grund av områdets uppbyggnad med mestadels massivt berg finns små möjligheter för vatten att infiltreras och bindas inom området. I den landskapsanalys som är gjord för Bresshammar skog 1978 anges att det inte finns någon sammanhängande grundvattenyta. Små avrinningsområden har bildats mellan de många bergsknallarna och vardera av dessa har sitt eget grundvattensystem, mängden markvatten är litet och ligger ofta väldigt yt nära då jordmånen är dålig.

Grön planering

Då Bresshammar skog har utsetts som pilotprojekt för hållbar utveckling avser kommunen införa, en för kommunen ny metod som syftar till att säkerställa en acceptabel nivå av grönska och infiltrerbar mark inom bebyggelsen. Metoden har sitt ursprung i Tyskland men har även använts i framförallt de svenska storstäderna. Metoden/verkyget benämns *Grönytefaktor*. Grönytefaktor är ett mått på hur stor del av en fastighets/tomts yta som är eko-effektiv. Med eko-effektiv menas egenskaper som ger goda förutsättningar för biologisk mångfald, lokal dagvattenhantering samt för det lokala mikroklimatet (reglerar temperatur och renar luft). Se vidare i detaljplanen.

Geografisk avgränsning

Här avgränsas 2 markanvisningar enligt figur 2.

- Markanvisning kvarteret Bolmörten (Bolmörten 1 & 2)
- Markanvisning kvarteret Munkkålet



Figur 2. Kvarteret Bolmörten och kvarteret Munkkålet.

Förutsättningar för markanvisning

Allmänt

Inkommande anbud ska överensstämma med gällande detaljplan och uppfylla de avsikter som anges i tillhörande gestaltungsprogram.

Exploatören projekterar, utför och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark. Exploatören ska även bekosta anslutningsavgifter för VA och övrig teknisk försörjning, kostnader för bygglov, lantmäteriförrättning, lagfart och övriga tillstånd.

Kommunen bygger och bekostar allmänna anläggningar (gator och torg). För detta utgår en gatukostnadsersättning som ska ingå i anbudssumman. Gatukostnadsersättning utgår med förutbestämt belopp om:

- Markanvisning kvarteret Bolmörten 556 400 kr
- Markanvisning kvarteret Munkkålet 535 000 kr

Anbud kan lämnas på en eller flera av markanvisningarna "Kvarteret Bolmörten" och "Kvarteret Munkkålet". Anbud ska lämnas separat för varje markanvisning.

Vid avtalstecknande ska köparen erlægga handpenning om 20 procent av köpeskillingen. Resterande del av köpeskillingen och gatukostnadsersättningen erläggs vid tillträde.

Tillträde till respektive kvarter kommer att ske när samtliga ersättningar är betalda och beslut gällande överlåtelseavtal vunnit laga kraft i Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige.

Krav på anbud

- Upplåtelseform ska vara bostadsrätt
- Förslag till bebyggelse inom aktuell markanvisning.
Redovisning ska ske med en situationsplan, sektion samt en

fasadskiss och illustration alternativt referensbilder

- Anbudssumma för köp av kvartersmark i aktuell markanvisning. Priset avser mark i befintligt skick inklusive gatukostnadsersättning. Anslutningsavgifter för VA, dagvatten, el och stadsnät tillkommer enligt gällande taxa
- Beskrivning av byggnadssätt och översiktligt materialval, ur ett miljömässigt och hållbarhetsperspektiv
- En översiktlig beskrivning av anbudslämnarens organisation och planerade genomförande av projektet inklusive översiktlig tidplan
- En beskrivning av likartade projekt som anbudslämnaren genomfört
- Anbudslämnarens namn, organisationsnummer, adress och kontaktperson

Krav på anbudslämnarens ekonomi och finansiering

- Registreringsskyldigheter, betalning av skatter och avgifter
Anbudsgivaren ska uppfylla i Sverige lagenligt ställda krav avseende registrerings-, skatte- och avgiftsskyldigheter. Strängnäs kommun samarbetar med Skatteverket avseende ovan nämnda uppgifter. Kontrollen omfattar bland annat att företaget är godkänt för FA-skatt samt kontroll av momsregistrering, redovisade arbetsgivaravgifter och ev. skatteskulder
- Kreditomdöme
Samtliga i anbudet inkluderade företag ska ha en stabil finansiell och ekonomisk ställning. Anbudsgivare ska vid

tidpunkten för sista anbudsdag inneha minst riskklass 3 (rating 3) eller motsvarande enligt Upplysningscentralen AB (UC) eller liknande källa. Beställaren kommer att ta upplysning i samband med anbudsöppning. Om anbudslämnare saknar rating ska anbudslämnare ge förklaring i anbudet.

- Redovisning av anbudslämnarens ekonomi under innevarande år
- Finansieringsplan för projektet inkluderande referenser för kontroll av status, exempelvis bankkontakter
- Vid finansiering av privat långivare eller andra externa aktörer ska verifikationer inlämnas som visar varifrån den privata långivarens medel härrör

Bedömning

Inlämnade förslag kommer att utvärderas utifrån nedanstående:

- Förslagets uppfyllande av detaljplanens intentioner med fokus på utformning, anpassning till platsen och miljö- och hållbarhetsaspekter
- Anbudslämnarens förmåga att genomföra projektet med avseende på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja projektet
- Markpris för köp av kvartersmark
- Referensprojekt som visar anbudslämnarens förmåga att ha kunnat genomföra motsvarande projekt med gott resultat

Utvärdering av förslag

En jury utvärderar förslagen och tar fram förslag till beslut. Juryn föreslås bestå av enhetschefer för:

- Mark- och exploatering (Sbk), ordförande och fokus exploateringsfrågor
- Planchef (Sbk), fokus uppfyllande av detaljplan och utformning
- Strategienheten (Sbk), fokus utformning och hållbarhet
- Byggenheten (Sbk), fokus uppfyllande av detaljplan och utformning
- Stadsmiljö (Tsk), fokus exploatering och konsekvenser på allmänna anläggningar

Kommunen äger rätt att anvisa mark till den anbudslämnare som uppvisar det bästa förslaget utifrån en sammanvägd bedömning med avseende ovan nämnda utvärderingskriterier. En värdering av fastigheterna kommer att göras efter att anbudet kommit in och förvaltningen vill ha rätt att pröva marknaden för att få bästa pris. Ett högsta anbud som ligger under det beräknade marknadsvärdet behöver därför inte bli accepterat.

Efter avslutad bedömning och fattade politiska beslut, kommer resultatet att delges alla anbudslämnare och markanvisningsavtal/köpeavtal tecknas med anbudsvinnaren. Politiskt beslut planeras ske under våren 2021.

Inlämning av anbud

Anbud skickas per post till:

Strängnäs kommun
Mark- och exploateringsenheten
Nygatan 10
645 80 Strängnäs

Märk anbudet med "Anbud markanvisning Stavlund" samt vilket kvarter som anbudet avser.

Markanvisning pågår till: 2022-01-17.

Underlag

Via kommunens hemsida www.strangnas.se kan detaljplanen med underlagsmaterial laddas ned.

Se: <http://kartarkiv.strangnas.se/dp/0486-P13-2.pdf>

I materialet se särskilt:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningprogram
- Grönytefaktor – tillämpning

På kommunens hemsida finns även övriga strategiska dokument så som översiktsplan och grönplan.

Kontakt

För upplysningar och visning av området kontakta:

Peter Nordström

0152-293 06

peter.nordstrom@strangnas.se

Bilagor

Plankarta med aktuella markanvisningar
Nybyggnadskartor



STRÄNGNÄS KOMMUN

Nygatan 10
645 80 Strängnäs
www.strangnas.se