Förhandsinformation om markanvisning med anbud för

Triangelparken i Tierps Kommun

Del av Tierp 1:1

Tierps kommun inbjuder till markanvisning med anbudsförfarande för uppförande av bostäder och utveckling av Triangelparken, en del av den nya stadsdelen Siggbo. Området innebär en fortsättning av bebyggelsen från Bokbindarlunden och ner mot Siggebobäcken. I planen föreslås bostadsbebyggelse i form av både flerfamiljshus och kedjehus/radhus. I områdets centrala del möjliggör planen för vård och kontor.

Tierp är en kommun där landsbygdens lugn förenas med närhet till storstadens puls.

Innehållsförteckning

Markanvisning med anbudsförfarande 3
Triangelparken – området för markanvisning 3
Fastighetsbildning 7
Markens iordningsställande 7
Arkitektur 7
Tidplan för Triangelparken 7
Förutsättningar 8
Ekonomi och avtal 9
Former för markanvisning och bedömning 10
Bedömning 11
Utvärdering 11
Om Tierp 12
Vision, hållbarhet och naturvärden 13

Markanvisning med anbudsförfarande

En markanvisning innebär att ett företag reserverar ett visst stycke kommunägt markområde. Det betyder att ingen annan kan köpa marken under reservationstiden, men det är ingen garanti för att kommunen kommer att sälja marken till just det företaget. En markanvisning är alltid tidsbegränsad. En fördjupad beskrivning om hur Tierps kommun arbetar med markanvisningar finns att läsa i dokumentet *”Riktlinjer för kommunala markanvisningar”* (2016-06-14).

Anbudet avser mark för uppförande av byggnader för främst bostäder men även andra funktioner kan inrymmas i området. Exploateringsgraden varierar mellan de blivande fastigheterna och övriga delar regleras enligt detaljplanen.

Triangelparken – området för markanvisning

Planområdet är beläget mellan Bokbindarlunden och Siggebobäcken och har ett centralt läge med gångavstånd in till skolor, affärer, kommunikationer och övrigt utbud i centrum. Hela planområdet omfattar en yta av cirka 3,6 hektar och är en del av fastigheten Tierp 1:1 som ägs av Tierps kommun.

I norr och öster gränsar området till befintlig bebyggelse och i väster till Siggebobäcken. Bäckens karaktäristiska höga lövträd utgör ett tydligt inslag i landskapsbilden. I söder gränsar planområdet till Nathanaelskyrkan vilken är en fridfull kulturmiljö. Områdena närmast kyrkan är planlagt som park respektive natur. Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

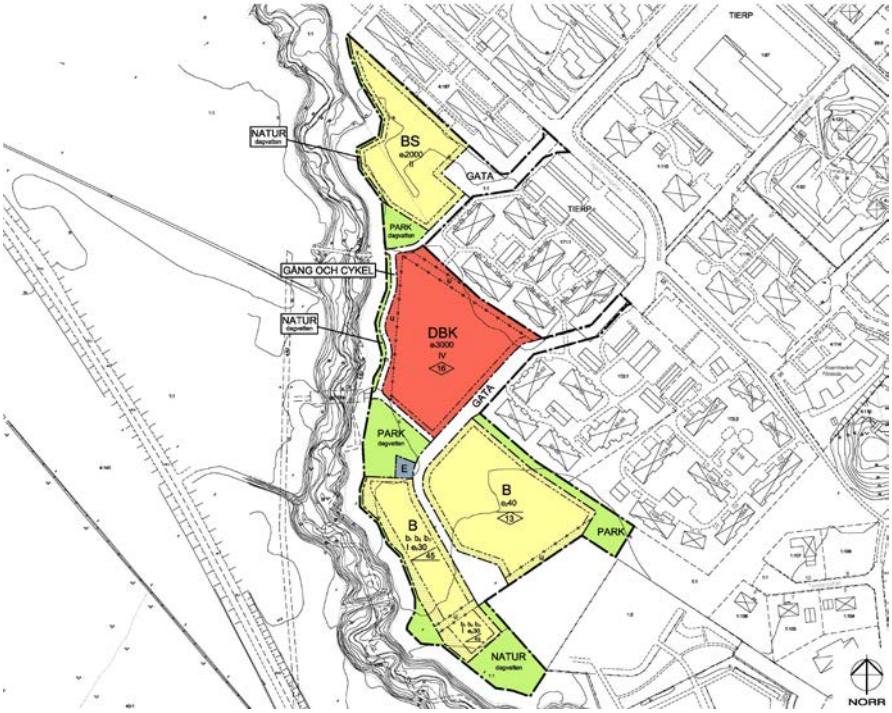
Fastigheten lyder under detaljplanen *DP 1058 – Triangelparken*, som tillåter byggnation för nya bostäder i form av villor, parhus, radhus och kedjehus i en till tre våningar samt flerbostadshus i en till två våningar. Planen möjliggör även vårdboende, kontor och bostäder i högst fyra våningar och skola i en till två våningar. Planen är uppdelad i fyra områden, med bostäder och skola i norr, bostäder i söder och sydväst samt möjlighet till vårdboende, kontor och bostäder i den centrala delen av området. Området för vård är redan upphandlat.

Bebyggelsen placeras i närhet till Siggebobäcken och dess grönområden.

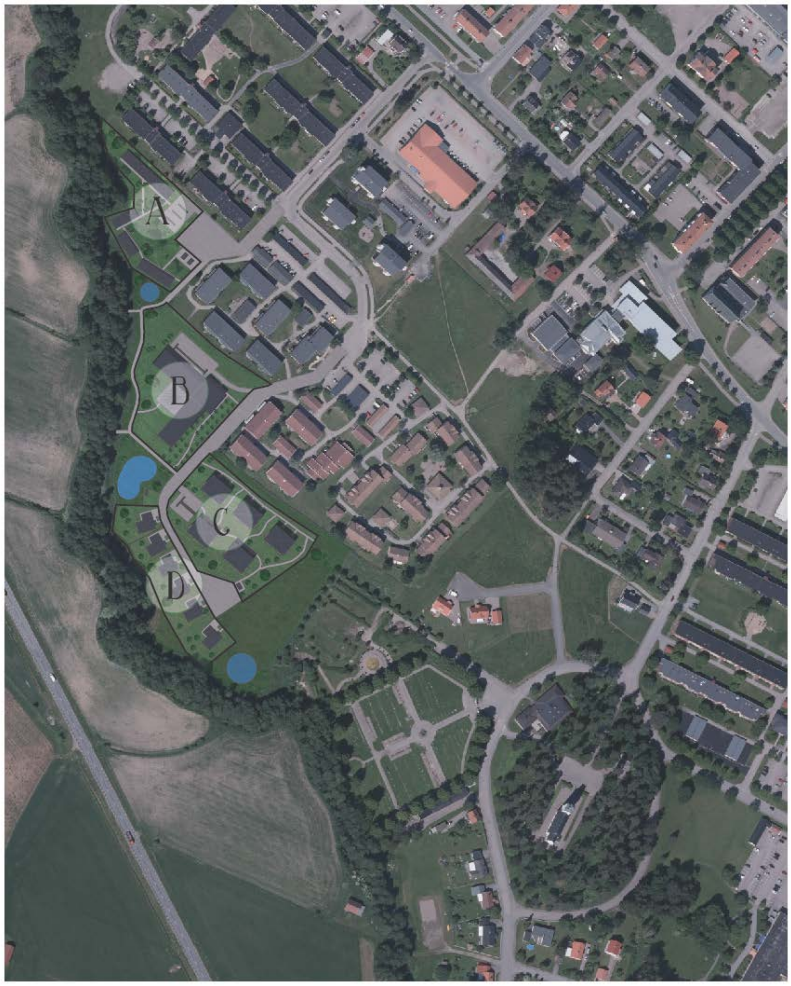
Planen för Triangelparken är antagen och har vunnit laga kraft 2018-04-03.

Triangelparken kommer att integreras med centrala Tierp genom två infartsvägar som ansluts till befintligt vägnät.

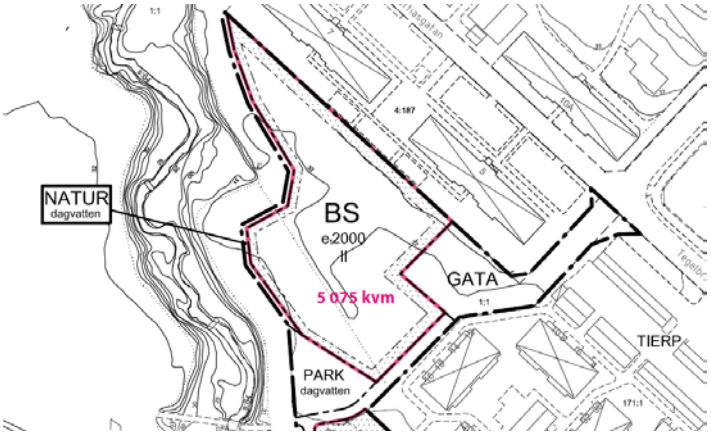
En cykelbana löper i öst-västlig ritning samt nord-sydlig riktning genom området. Den kopplas ihop med det befintliga gång- och cykelnätet i centrala Tierp och till övriga Siggbo via gång- och cykelbroar.



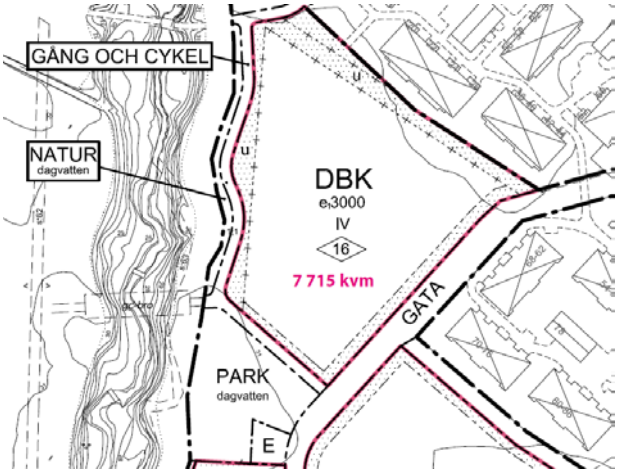
Område A – D för markanvisning:



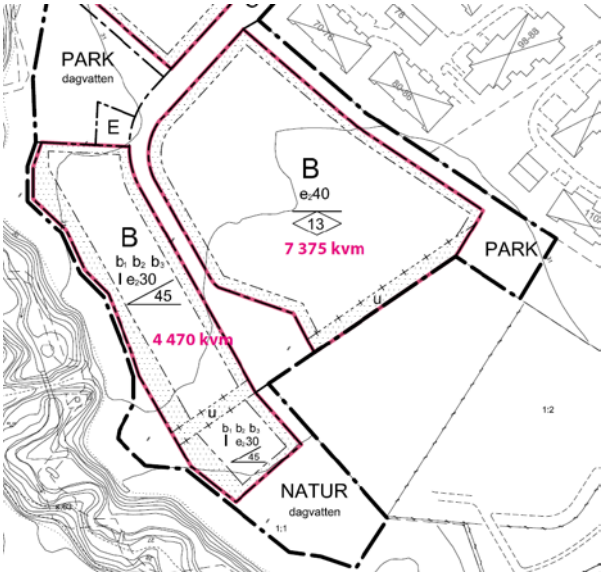
Området A möjliggör flerbostadshus och skola i höst två våningar. Området är ca 5 075 kvm med en byggnadsarea på 2000 kvm i två plan vilket ger en byggrätt på totalt 4 000 kvm.



Området B möjliggör för vårdboende, bostäder och kontor. Området här är ca 7 715 kvm och med en byggnadsarea om 3 000 kvm i fyra våningsplan, d.v.s. en total byggrätt på 12 000 kvm. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 16 m. Området ingår inte i anbudsförfarandet.



Området C möjliggör för bostäder som radhus, kedjehus och/eller parhus och planen medger en byggnadsarea på 40 procent av områdets totala yta, som beräknas till ca 7 375 kvm och med en högsta nockhöjd om 13 m.



Området D möjliggör för bostäder i ett plan och lämpar sig för exempelvis villatomter, radhus och kedjehus. Här välkomnas en friare utformning. Området har en yta om ca 4 470 kvm av vilken 30 procent får bebyggas i en våning och med 45 graders takvinkel.

Upplåtelseformer: Kommunen ser positivt på upplåtelseformer som äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt i samtliga områden.

Detaljplan för Triangelparken samt de underliggande utredningarna återfinns på kommunens hemsida.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning av berörda områden kommer att behöva ske. Fastighetsbildningsansökan tas fram i samråd mellan kommunen och exploatören, och bekostas av exploatören.

Markens iordningsställande

Undersökningar avseende geotekniska förhållanden samt markteknisk undersökningsrapport finns att ta del av på kommunens hemsida i anslutning till planhandlingarna.

Ytterligare utredningar kan komma att krävas, vilka byggherren ansvarar för. Kommunen kommer inte att betala ut någon ersättning för dåliga grundläggningsförhållanden.

Exploatören åtar sig att bekosta ytterligare markundersökningar, planering, sprängning och erforderlig grundförstärkning som föranleds av bebyggelse eller ledningsdragning på fastigheten. Byggherren ansvarar för markens iordningställande i form av planering, utfyllnader, ledningsjobb inom fastigheten, hårdgörning och plantering av ytor och liknande.

Försäljningen sker med *friskrivningsklausul* vilket innebär att exploatören bör ha utfört kompletterande undersökningar under tiden för markanvisningens giltighetstid.

Arkitektur

Visionen med den nya stadsdelen Siggbo där Triangelparken är en del, är en grön och lummig stadsdel med trädgårdsstadskaraktär i nära anslutning till pendelmöjligheter. Detaljplanen för Triangelparken erbjuder en friare utformning av bebyggelsen, jämfört med intilliggande Trädgårdsstaden.

Arkitektoniskt ser Tierps kommun att Triangelparkens bebyggelse och området i sin helhet ska kunna berika Tierp visuellt.

Den naturliga resurs den slingrande Siggebobäcken och den trolska font som dess lummiga ådal, kantad av storskaliga lövträd utgör, är en resurs som Tierps kommun anser att exploatörer med fördel kan nyttja i utformningen av områdets bebyggelse.

Exploatören erbjuds här en möjlighet att vara med och utforma det område som bildar en bro mellan befintliga Tierp och den framväxande trädgårdsstaden, mellan det gamla och det nya.

Tidplan för Triangelparken

Upphandling av infrastruktur pågår och beräknas vara klar i november. Utifrån detta påbörjas sedan byggandet av infrastruktur och den preliminära tidsplanen ser idag ut som följer:

Område B kan börja bebyggas av exploatör i mars 2019.

Område C och D kan börja bebyggas av exploatör i augusti 2019.

Område A kan börja bebyggas av exploatör i november 2019.

Förutsättningar

Förutsättningar för att vara med och lägga giltigt anbud:

Information om området finns i Plankartan och i Planbeskrivningen för *DP 1058 – Triangelparken.*

Ansvarsfördelning:

Kommunen är huvudman för allmän plats som gator, torg och park inom området, vilket bland annat innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa.

Respektive fastighetsägare till kvartersmarken kommer att vara huvudman för och ansvara för utbyggnad och skötsel av sin fastighet i enlighet med detaljplanen. Fastighetsägarna förbinder sig vidare att ingå i erforderliga gemensamhetsanläggningar och samfälligheter i området och bekosta sin andel av anläggande samt framtida drift och underhåll av dessa. Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningar som förekommer inom planområdet. De ansvarar för anläggande, drift och underhåll av de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken och inom u-områden inom kvartersmarken fram till anvisad förbindelsepunkt. U-område innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Exploatören bekostar alla exploateringsåtgärder, all byggnation och eventuell sanering på den kvartersmark man förvärvar, sina egna projekterings- och utredningskostnader, lagfarts- och bygglovskostnader samt för sina kostnader för att träffa markanvisningsavtal.

Anslutningsavgifter och taxor:

Exploatören ansvarar för att ansöka om anslutning och bekosta anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele/data, renhållning och ev. övrig teknisk försörjning.

Parkering:

Kommunen har ingen parkeringsnorm men redovisning av parkeringslösning ska ske. Parkering till boende ska ordnas av exploatören inom fastigheten/fastigheterna.

V/A:

Tierps Energi & Miljö AB – det kommunala VA-bolaget - ombesörjer dagvattenhantering samt V/A och anslutningarna betalas av exploatören enligt gällande taxa. Utbyggnationen av områdets V/A system kommer att vara färdigställt för anslutning till de nya fastigheterna i slutskedet av infrastrukturbyggandet.

Fjärrvärme:

Tierps Fjärrvärme AB är leverantör av fjärrvärme i Tierps centralort. Planområdet angränsar till fjärrvärmenätet för de anslutna bostadsområdena Bondeparken och Bokbindarlunden. Utbyggnad av fjärrvärmenätet planeras för det nya området och anslutning till fjärrvärmenätet är möjlig.

Samordning:

Varje område kommer att exploateras av flera byggherrar. Byggherrarna ansvarar tillsammans med övriga byggherrar för den samordning som behövs mellan dem.

Byggherren ska medverka på samordningsmöten inför och kontinuerligt under byggskedet. Vid t ex pålning och sprängning under byggskedet kommer särskilda förutsättningar att gälla. Byggherren ska vidare under uppförandet av bebyggelsen kontinuerligt förse kommunen med information om byggnationens olika byggskeden.

Ekonomiska förutsättningar för markanvisningen:

Köparen svarar för och bekostar fastighetsbildningen. Kommunen har bekostat framtagandet av ny detaljplan, vilken sedan finansieras genom planavgift enligt fastställd taxa, vid kommande bygglov.

Markanvisningsavtal:

Kommunen kommer att teckna ett markanvisningsavtal med det vinnande anbudets exploatör. Byggnation på fastigheten ska påbörjas inom två år och kravställs i köpekontraktet. Byggnaden ska sedan vara färdigställd inom ytterligare två år, om detta krav inte uppfylls utgår vite med 50 000 kr per påbörjad sexmånadersperiod som inte bebyggelsen är färdigställd enligt ovan.

Ekonomi och avtal

Pris på byggrätter och mark är ännu inte fastställt då upphandlingen för infrastrukturen inom området inte är klar. En oberoende värdering av marken kommer att göras. När markanvisningarna släpps kommer ett lägsta pris att anges per område. Det kommer att vara fritt att ge anbud över minimipriset.

Anbudsförfarandet säkerställer att marken inte säljs till ett för lågt pris. Anbud innehållande pris lägre än utgångspriset uppfyller inte kriterierna och förkastas därmed. I markpriset ingår kostnad för infrastruktur fram till fastighetsgräns. Respektive anslutningsavgifter, bygglovsavgift, kostnad för fastighetsreglering samt planavgift ingår inte i anbudspriset.

Markanvisningsavgift om 10 procent av anbudspriset tas ut, vilken erläggs i samband med markanvisningsavtalets tecknande.

Anbudsvinnaren ska erbjudas att teckna markanvisningsavtal med kommunen i vilket följande styrande delar preciseras:

- Kommunens avsikt att sälja byggrätten och marken med äganderätt
- Anbudsvinnarens avsiktsförklaring för exploateringens omfattning, tidplan och utförande
- Kommunens utfästelse att köpekontrakt ska upprättas när bygglov har beviljats

- Köpeskillingen.
- Giltighetstid för avtalet och andra administrativa bestämmelser.

Former för markanvisning och bedömning

Anbud ska uppfylla samtliga inlämningskrav enligt denna inbjudan. Bidrag som inkommit efter sista inlämningsdag eller som inte uppfyller inlämningskraven ses som ogiltiga.

Inlämningskrav:

- Anbudet ska vara giltigt under sex månader och ange den totala köpeskillingen för markområdet.
- Anbud får lämnas på flera områden av samma aktör, men anbud ska lämnas in separat för varje område
- Alla områden har valfri upplåtelseform och dessa ska redovisas i anbudet
- Två referensobjekt, det vill säga likartade projekt som anbudsgivaren har uppfört.
- Exploateringsbolagets namn, organisationsnummer, adress och kontaktperson med kontaktuppgifter.
- Registreringsbevis på exploateringsbolaget samt behörighetshandling som styrker undertecknande parts rätt att företräda företaget.
- Skatteverket blankett SKV 4820, högst tre månader gammal.
- Programförklaring, max 1 sida i text, med Byggherrens resonemang kring följande fråga: *Vilka mervärden kan ni införliva i ert projekt som bidrar till att stärka platsen och konceptet?* (Se detaljplan för Triangelparken)

Underlag för markanvisning

- Följande material finns att tillgå från kommunens hemsida: DP 1058 Triangelparken (https://www.tierp.se/tierp.se/bo-trafik-och-miljo/samhallsplanering-och-byggprojekt/detaljplaner-och-omradesbestammelser/gallande-detaljplaner/vunnit-laga-kraft/dp-1058---triangelparken.html)
- Plankarta
- Planbeskrivning
- MKB, Ramböll
- Tekniskt PM Geoteknik, Ramböll inkl. MUR samt GEO1, GEO7
- Rev PM 1 Dagvatten Triangelparken, avvattningsplan samt PM Dagvatten (rev)
- PM Miljöteknisk markundersökning
- NVI Siggebobäcken
- PM VA-försörjning Triangelparken reviderad samt granskningar
- Boplatslämningar Siggebobäcken
- Riskanalys DP Triangelparken

Bedömning

Inlämnade förslag kommer att utvärderas utifrån överensstämmande och uppfyllelse av nedanstående grundkriterier:

- Obligatoriska handlingar ska vara inkomna senast kl. 16.00 den 2019-02-15 (det räcker således inte att det är poststämplat den 15/2 2018 då postgången kan ta flera dagar).
  Anbuden skickas till:
  Tierps Kommun, Mark och Exploatering, Centralgatan 7, 815 80 TIERP.
  Märk kuverten ”Markanvisning 2018 Triangelparken”

- Exploatören ska bedömas vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt

Tidplan för anbud

- 29 november 2018 Markanvisning med anbud öppnar
- 15 februari 2019 Sista dag för inlämning av anbud
- 15 mars 2019 Vinnande anbud meddelas
- Vecka 12 2019 Möte med vinnande exploatörer på Kommunhuset i Tierp
- Markanvisningsavtal/försäljningar godkänns av Kommunstyrelsen

Utvärdering

En jury bestående av politiska representanter samt tjänstemän med bland annat kommunarkitekten, utvärderar de inkomna anbuden. Tierps kommun kommer att anvisa marken till den byggherre som lämnat högst anbud och inkommer med i övrigt kompletta och godkända handlingar. Anbud som inte kommit in i tid eller där handlingar saknas eller är bristfälliga kommer att förkastas.

Skulle flera anbudsgivare lämna lika anbud kommer bedömning att göras av jurygruppen.

Efter avslutad bedömning kommer resultatet att delges alla anbudsgivare. Markanvisningsavtal inför försäljning tecknas med vinnaren. Viss anpassning av avtalet kan ske för att förtydliga exploatörens val av lösningar.

Kontaktpersoner hos Tierps kommun

Maria Pettersson, Exploateringsansvarig, Tel: 0293-21 81 98,
E-post: maria.pettersson@tierp.se

Alexandra Forslund, Chef Förvaltning & Genomförande, Tel: 0293-21 82 91,
E-post: alexandra.forslund@tierp.se

Om Tierp

I Tierps kommun bor idag drygt 21 000 invånare och befolkningen ökar stadigt. Tierp är kommunens centralort och här bor ca 6 000 personer. Placeringen av centralorten är strategiskt bra med goda kommunikationer och närhet till påfart E4. Med Upptåget – pendeltåget som trafikerar sträckan Uppsala - Gävle - tar man sig till Uppsala på 36 minuter och till Gävle på 22 minuter. Anslutningståg går sedan från Gävle och Uppsala, så det är lätt att ta sig vidare. Många av SJ-tågen stannar också i Tierp för direkttransport både norrut och söderut. Upplands Lokaltrafiks busslinjer förbinder hela kommunen.

I Tierp finns två grundskolor, gymnasieskola, förskolor och barnomsorg. Gymnasieskolan har infört cross som idrottsinriktning på gymnasiet och norra Europas näst största crosshall är under uppbyggnad. Ett nytt kulturhus mitt i Tierp är också under till- och ombyggnad. Strax utanför Tierp finns också Tierp Arena – dragracingbanan som arrangerar EM-deltävlingar i dragracing, rallycross samt många fler aktiviteter.

Utbudet av service i Tierp är brett – det finns flera livsmedelsaffärer, systembolag, apotek, tandläkare, vårdcentral med akutmottagning, bred detaljhandel samt ett stort utbud av fritidsaktiviteter – här finns simhall, idrottsanläggningar såsom konstgräsbana, ishall, volleyboll och ridhus m.m.

Tierp är kommunens största utvecklingsort och invånarantalet ökar ständigt. Många har sett fördelarna med den mindre kommunens möjligheter till pendling, lägre bostadskostnader, mindre barngrupper i förskolor och skolor och väljer av många anledningar att flytta utanför storstadsregionerna.

Kommunen förbereder också för 500 nya bostäder i den del av Siggbo som går under namnet Trädgårdsstaden och som är belägen mellan länsväg 292 och Siggebobäcken och som kommer att angränsa till Triangelparken. I närområdet är också ett nytt handelsområde under exploatering samt företagsparken där lättare industrier och försäljning etablerar sig.

Vision, hållbarhet och naturvärden

Kommunens *vision* är att utveckla Tierps kommun som en grön och harmonisk oas för hela livet. Ett av de strategiska utvecklingsområdena för 2015-2019 är att eftersträva ett grönt, rent och tilltalande utseende vid planering och byggande. Kommunens alla delar ska ha tillgång till natur, grönska rent vatten och präglas av god tillgänglighet.

Tierps kommun vill ta ansvar för en *hållbar* framtid. Det ska finnas ett rikt utbud av blandade boendeformer, lägen och prisnivåer och livsmiljöer som passar alla, oavsett ålder, livssituation och kön. Det ska vara enkelt för kommunens invånare att göra hållbara val när det gäller konsumtion, resande, återvinning och återbruk. Bebyggelsen och närmiljön ska präglas av en god miljömässig, teknisk och ekonomisk utformning för långsiktigt förvaltande.

Siggebobäckens *naturvärden* lyfts fram som en grön ryggrad genom planområdet för Siggbo trädgårdsstad och är även viktiga för Triangelparken, trots att bäcken inte ingår i planområdet. Inom detaljplaneområdet för trädgårdsstaden tillgängliggörs bäcken genom ett upplevelsestråk, ” Hälsans stig”. I anslutning till Siggebobäcken, norr om infarten till Siggbo trädgårdsstad, anläggs också en stor yta för lek och spontanidrott gemensam för Bondeparken, Siggbo trädgårdsstad och Triangelparken.

Anbuden bör ha utgångspunkten att bevara naturvärden i så stor mån som möjligt.

Tierpskråkan