

## Inbjudan

### **Markanvisningstävling Norrby 2:5 i Ramnäs Surahammars kommun, Västmanlands län.**

Härmed inbjuds ni till deltagande i markanvisningstävling på del av fastigheten Norrby 2:5, ett område med kvartersmark för bostad på **17.400 kvm**.

Sista dag för inlämnande av anbud: **15 november 2022**

#### **Syfte och bakgrund**

Inriktningen för markanvisningen avseende Norrby 2:5 är bostäder med fri upplåtelseform, i första hand radhus och villor men även flerbostadshus är av intresse.

Bostäderna ska vara för permanentboende.

## 1. Beskrivning av området

Markanvisningsområdet är beläget i Ramnäs, Surahammars kommun, i direkt anslutning till Strömsholms kanal och det nedre slussområdet i Ramnäs. Strömsholms kanal följer Kolbäcksåns vattensystem, är 11 mil lång och byggdes åren 1772-1795 för att underlätta transporterna av främst stångjärn från Bergslagen till Mälaren och utskeppningshamnen i Stockholm.

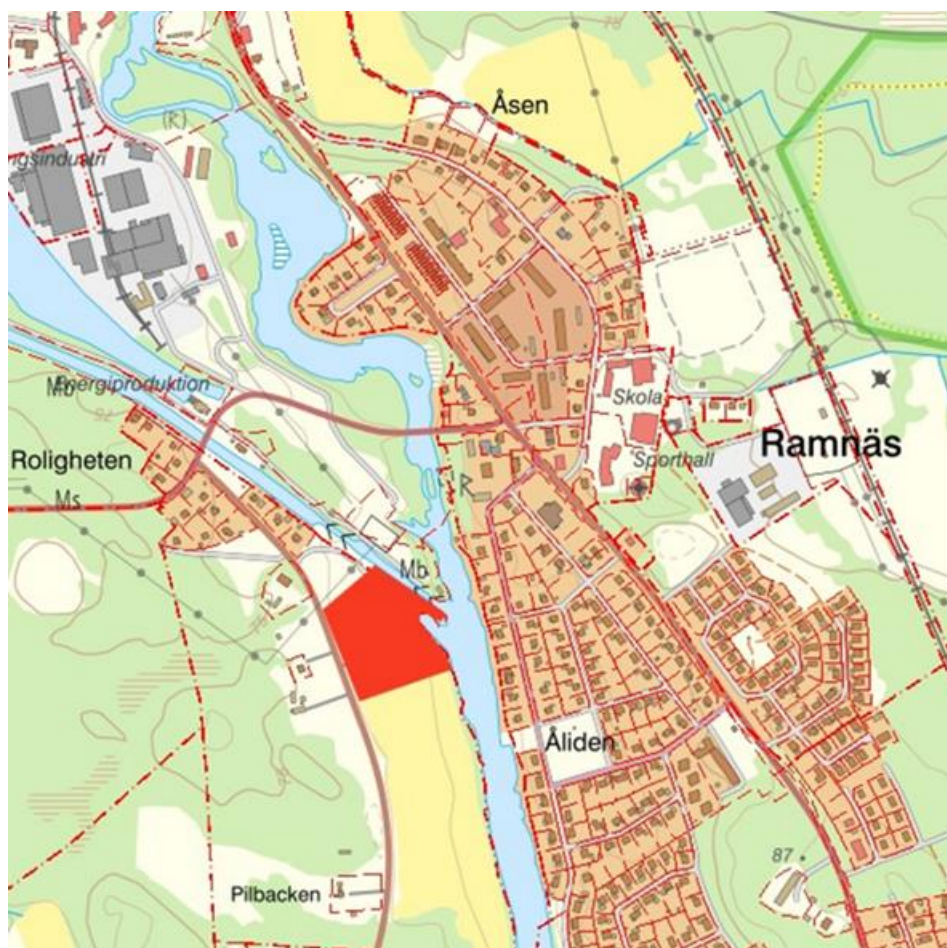




Foto: Niclas Nordström, publicerade på <http://kanaler.arnholm.nu/stromsholm/stromramnass.shtml>

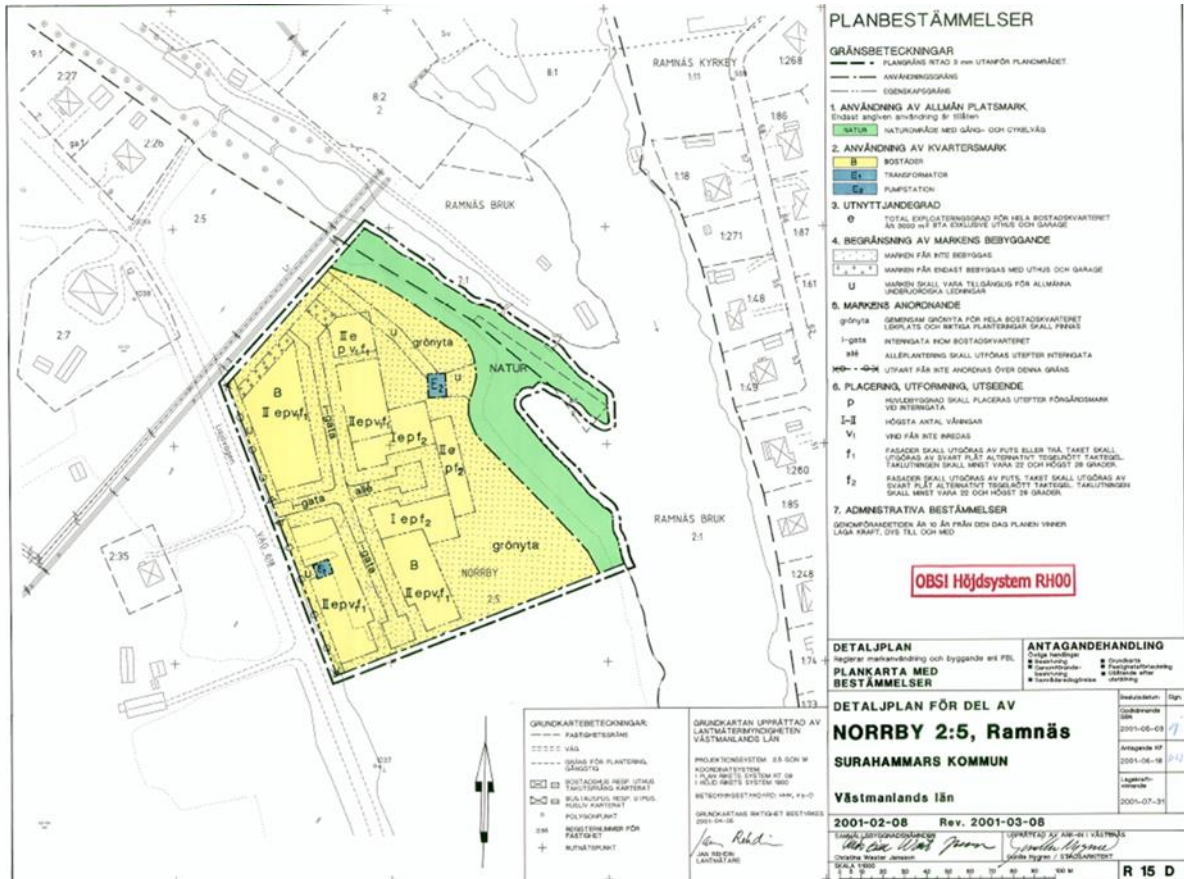
Ramnäs ligger 31 km från Västerås och 25 kilometer från handelsområdet Erikslund i de västra delarna som idag är Sveriges näst största handelsområde med över 160 butiker och 200 000 kvm handelsyta. Pendlingstiden är med bil under 30 minuter. Bussförbindelse Ramnäs-Surahammar är Buss 130 och tågförbindelse går från Ramnäs Kyrkby till Västerås Centralstation på 29 minuter. Från busstationen i Ramnäs finns direktbussar med hög turtäthet till Västerås via Surahammar.

Region Västmanlands kollektivtrafikförvaltning ansvarar för att driva och utveckla den allmänna och särskilda kollektivtrafiken i Västmanland. Det externa arbetet för den allmänna kollektivtrafiken görs inom varumärket VL. Från och med 2024 har VL för avsikt att ha en tågavgång var 30:e minut. Däremellan går det bussförbindelser.

Ramnäs är en bruksort med gamla anor och rik på kulturhistoria. Här finns bland annat Schenströmska Herrgården från 1762, Tersmedens herrgård från början av 1800-talet och bruksområdet med anor från sent 1500-tal. Bruksområdet finns vid änden av sjön Nadden och innehåller den sista lancashiremedjan i världen som byggdes 1855 och lades ner så sent som 1964. Ramnäs bruksområde är ett arbetslivsmuseum och en del av Ekomuseum Bergslagen.

Kommunens största privata arbetsgivare, Uponsor AB, finns i Virsbo som nås med bil på under 15 minuter och med tåg på 9 minuter. De största privata arbetsgivarna finns inom den tillverkande industrin och de tre största bolagen upplever en ökad ordergång och stora kompetensbehov framåt. Tillsammans uppskattar de behöva rekrytera upp mot 150 nya medarbetare de kommande fem åren.

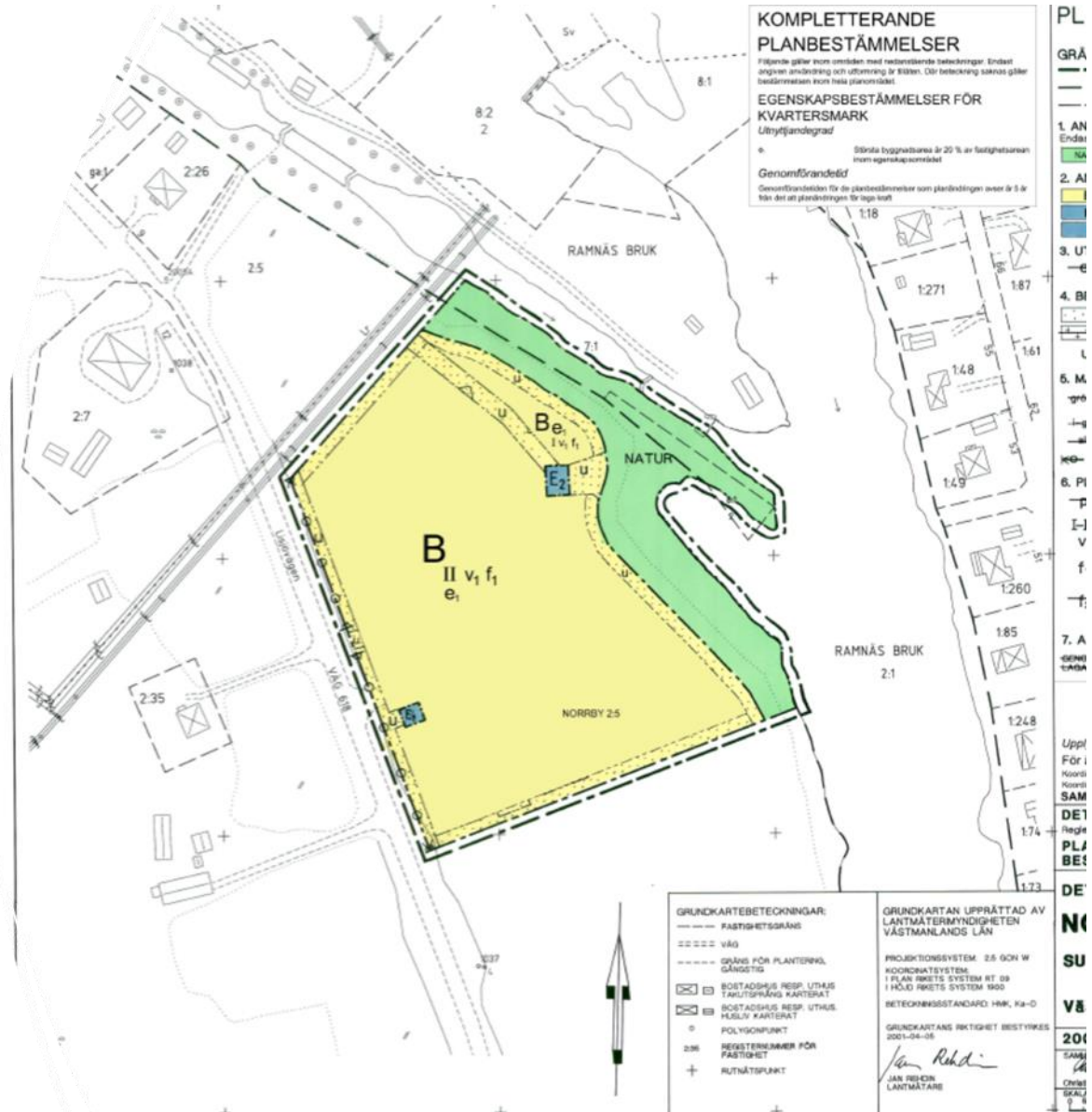
Tävlingsområdet har idag följande detaljplan:

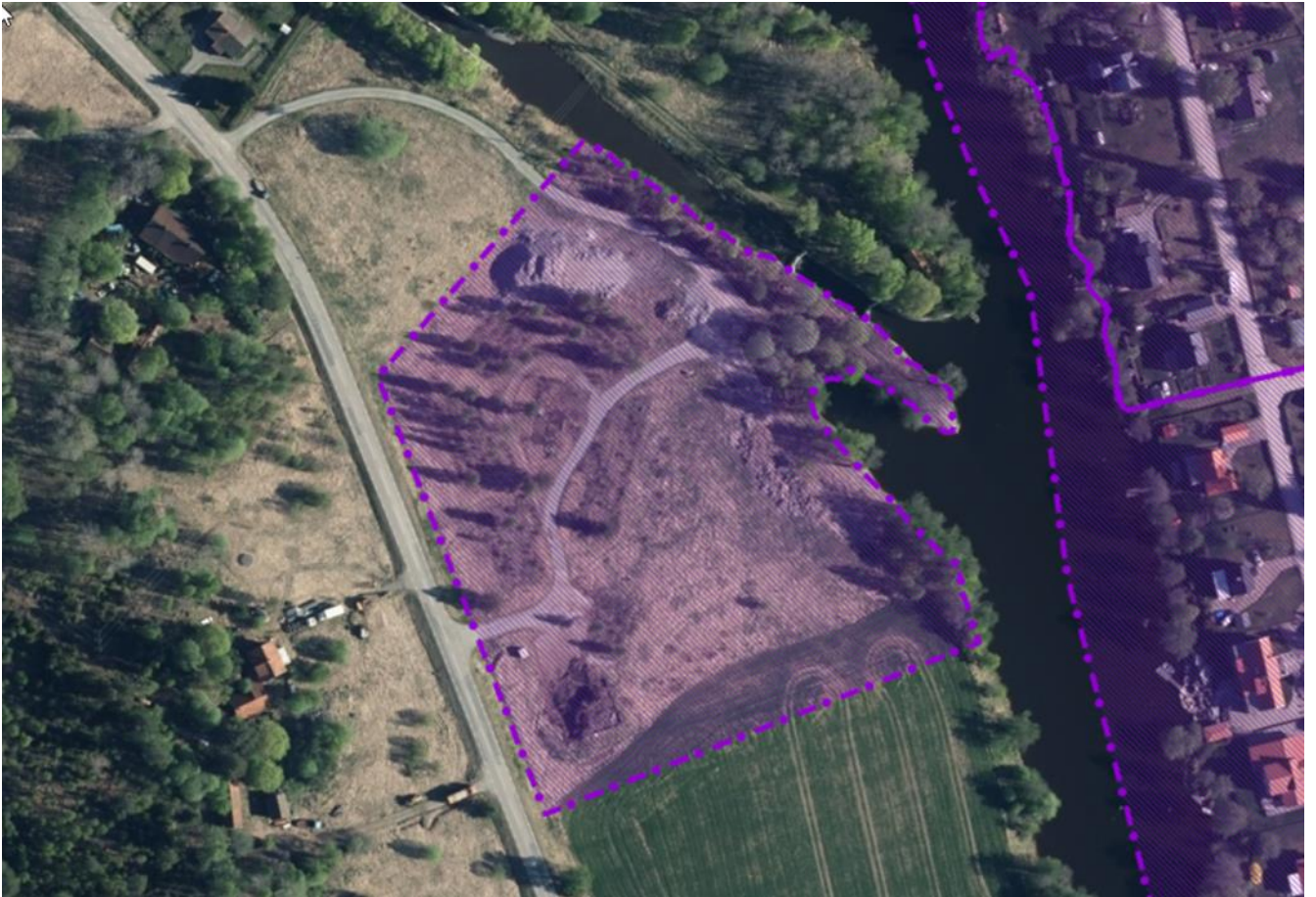


Surahammars kommun har påbörjat ett arbete med att ändra detaljplanen för att göra den mer flexibel så att ert tävlingsbidrag kan utveckla området på det sätt som ni tror är mest intressant för den målgrupp som ni har för avsikt att inrikta er mot med följande begränsning:

1. Byggnadernas fasader ska endast vara i puts eller trä, taket ska vara färgad plåt eller tegelrött taktegel samt att taklutningen ska vara mellan 22–28 grader.
2. Höjdbegränsningen är två våningar med eventuellt vindsutrymme. Den exakta höjdbegränsningen framräknas under detaljplaneprocessen.
3. Exploateringsgrad: ca 20–22 % av detaljplaneytan.

Följande underlag har utarbetats som ni kan använda som grund för utarbetandet av ert tävlingsförslag:





Er planprocess kommer att initieras efter det att markanvisningsavtalet är tecknat.

Exploatören ansvarar för att anlita och bekosta plankonsult som upprättar detaljplanen i nära samarbete med kommunen som kravställer och granskar. Exploatörens plankonsult skall upprätta planhandlingar inklusive de utredningar som behövs, och kommunen anger förutsättningar och granskar. Ett separat plankostnadsavtal tecknas efter godkännande av markanvisningsavtalet och efter beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott.

Granskningskostnad ska fastställas i planavtalet. Övriga plankostnader ansvarar exploatören för. För att exploatören slutligt ska kunna förvärva marken krävs bl.a. att detaljplanen vinner laga kraft samt bygglov godkänns.

Till området finns Va-nät och el-nät framdraget. Exploatören bygger Va-nätet utifrån Surahammars kommuns anvisningar. Efter utbyggnation av Va-nät ska det kostnadsfritt överlåtas till Surahammars kommun. Ersättning/anläggningsavgift erläggs enligt gällande Va-taxa.

Exploatören ansvarar för att all bebyggelse inom kvartersmark utförs enligt kommande detaljplan inkl. gatunät. Exploatören ska utföra och bekosta markarbeten och anläggningar inom kvartersmark samt erforderliga funktionella anslutningar till allmän plats.

## 2. Tävlingsföresättningar

Föresättningar för markanvisningstävlingen

Anbudslämnaren ska beakta och föresätta att;

1. Marköverlåtelse ska ske till marknadsmässigt pris.
2. Prissättning ska i anbudsprocessen utgå från maximal BOA baserat på anbudslämnarens projektförslag.
3. VA-avgift/anläggningsavgift tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa.
4. Kostnader för anslutning till fjärrvärme, el, fiber bekostas av anbudslämnaren.
5. Ev Fastighetsbildningskostnader bekostas av anbudslämnaren.
6. Plangranskningsersättning debiteras av kommunen med belopp som fastställs i planavtalet.
7. Framtagande av planhandlingar, plankonsult, utredningar bekostas av Anbudslämnaren och ett plankostnadsavtal upprättas med kommunen om detta.
8. Efterbehandling av mark (sanering) bekostas av anbudslämnaren. Det finns dock inga angivna markföroreningar i Länsstyrelsens EBH-karta för området. EBH-karta är länsstyrelsen kartor över områden som är eller kan misstänkas vara förorenade.

Kommunen värdesätter

Intressentens erfarenhet, tidigare genomförda projekt, förmåga att utveckla fastigheten och dennes kapacitet för att genomföra önskad inriktning inkl finansiella förmåga.

Anbudet ska inlämnas skriftligen och minst innehålla;

### 1. Formella handlingar (A4, PDF)

- a. Intressentens firma, adress och organisationsnummer
- b. Namn på intressentens kontaktperson, telefonnummer, e-mail.
- c. Registreringsbevis, högst tre månader gammalt
- d. Ratingintyg, högst tre månader gammalt, enligt Upplysningscentralens soliditets-/likviditetsbedömning
- e. Senaste årsbokslut



- f. Skatteverket blankett SKV 4820, ifylld av Skatteverket, högst tre månader gammal
- g. Intresseanmälan skall vara undertecknat av behöriga företrädare för intressenten.

## **2. Anbud.**

- a. Grundanbud 1 med ett totalpris baserat på Projektförslag samt enhetspris (kr/Boa) per användningsändamål. Om fler anbud önskas lämnas ange då Anbud 2 o.s.v på dessa.
- b. Anbudet ska gälla i sex (6) månader.
- c. Projektförslag med utvecklat koncept, program, volymer mm
- d. Redovisning av relevanta förutsättningar för genomförandeavseende
- e. Redovisning av sketchup-modell

Markanvisningsavtalet innebär att;

Under skedet Markanvisning så anpassas Projektet ytterligare och anpassningar kan behöva ske under detaljplaneringen som i huvudsak sker parallellt med markanvisningen.

Under Markanvisningens giltighetstid (två år med möjlighet till förlängning) kommer anbudslämnaren ha full exklusivitet i förhållande till andra anbudslämnare och gälla fram till kommande Marköverlåtelse. Parterna står för sina egna risker och kostnader fram till Marköverlåtelsen.

I samband med antagande av detaljplanen skall ett villkorat Marköverlåtelseavtal tecknas där köpeskilling, slutligt projektförslag och övriga villkor regleras.

## **4. Marköverlåtelseavtal**

Markanvisningsavtalet kommer i huvudsak innehålla följande rubriker

- a. Marköverlåtelseavtal med villkor
- b. Genomförandefrågor – del av avtalet.
- c. Projektförslag med gestaltning etc biläggs.
- d. Köpeskilling
- e. Tillträde vid lagakraftvunnen fastighetsbildning/reglering och när förutsättning för byggstart föreligger.
- f. Villkor för bygg-start/skedet kopplat till ett vite.





g. Övriga villkor för att säkerställa tidplan, koncept, hållbarhet och program.

Bilagor

h. Redovisning och verifiering av att full finansiering föreligger.

i. Redovisning och verifiering av att fullgod säkerhet för betalningar och genomförande föreligger.

j. Redovisning av relevanta förutsättningar för genomförandeavseende

#### **4. Inlämning och utvärdering**

Bedömning av inkomna intresseanmälan, anbud och projektförslag mm utförs av en för Projektet utsedd Bedömningsgrupp bestående av bl.a. kommunala tjänstemän samt extern expertis och stödresurser.

Anbudsförslagen kan komma att förhandlas med anbudslämnare.

Kommunen kommer basera sina bedömningar och beslut i markanvisningsprocessen på vad som sammantaget bedöms vara de lämpligaste intressenterna och bästa anbuden utifrån uppfyllelse av hur väl byggnaderna kan tänkas leva upp till detaljplanens stadsbyggnadsidé, hur de nya byggnaderna förhåller sig till gränslandet mellan stad och landsbygd, hur väl den nya bebyggelsen har gedigna material och välgjorda detaljer, hur omsorgsfullt och inbjudande gårdsmiljöerna är gestaltade, hur bostäderna utformas med avseende på flexibilitet och lägenhetsfördelning.

Beslut om markanvisning och marköverlåtelse ska godkännas av kommunfullmäktige i Surahammars kommun efter framställt beslutsförslag av kommunledningskontoret

Denna markanvisningstävling faller inte inom ramen för lag om offentlig upphandling (LOU 2007:1091). Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningskyldighet till respektive Anbudslämnare.

Tilldelning kommer inte att ske i strid med statsstödsreglerna (Artikel 107.1 EUF-fördraget.)

#### **Kontakt, kompletterande information och frågor & svar**

Kompletterande frågor ställs till kommunchef Fredrik Cederblom

**Epost:** fredrik.cederblom@surahammar.se

**Telefon:** 073-910 32 79

Frågor och svar som är av relevans för anbudsprocessen kommer delges till de anbudslämnare som har anmält intresse enligt principen om likabehandling.

Anmälan sker till [maria.granberg@surahammar.se](mailto:maria.granberg@surahammar.se)

Vid önskemål om platsbesök kontaktas [fredrik.cederblom@surahammar.se](mailto:fredrik.cederblom@surahammar.se)

### **Anmälan om intresse och inlämning av anbud**

Intresseanmälan och anbud skickas till:

Surahammars kommun

att. Fredrik Cederblom

Box 203

735 23 Surahammar

OBS! Märk Anbudet och Försändelser i övrigt med

” Markanvisning Norrby 2:5 i Ramnäs”.