

Småhus på Humlevägen

Inbjudan till intresseförfrågan

Dokumenttyp: PM

Dokumentet gäller för: 2021-04-06

Diarienummer: MEX.2021.205

Reviderad: [Datum]

Dokumentansvarig: Sektor samhällsbyggnad, Enhet mark och exploatering



Innehållsförteckning

1	Inledning.....	3
2	Allmän orientering	3
	2.1 Orientering om objektet.....	3
	2.2 Projektet och uppdraget	3
	2.3 Kontaktuppgifter	4
3	Förfarande intresseförfrågan	4
	3.1 Former.....	4
	3.2 Underlag.....	4
	3.3 Intresseanmälan	5
	3.4 Prövning av intresseanmälan	6
	3.4.1 Kvalificeringskrav	6
	3.4.2 Utvärdering av intresseanmälningar	7
	3.4.3 Samråd	8
	3.4.4 Fördjupad redovisning utvalda intresseanmälningar	8
	3.4.5 Utvärdering av fördjupade intresseanmälningar	9
	3.4.6 Samråd	9
	3.4.7 Utvärdering av fördjupad redovisning efter samråd	9
4	Markreservation och markanvisning.....	9
	4.1 Omfattning.....	9
	4.2 Detaljplan.....	10
	4.2.1 Byggrätter	10
	4.2.2 Utformning och utseende	10
	4.3 Genomförande.....	10
	4.4 Organisation	10
	4.5 Tider	11
	4.6 Ekonomi	11
	4.7 Rätt till uppdragsresultatet.....	12

Dokumenthistorik

Datum	Ändring	Kommentar

1 Inledning

Skövde kommun inbjuder härmed till möjligheten att anmäla intresse för byggnation av småhus på Humlevägen i Skövde.

2 Allmän orientering

2.1 Orientering om objektet

Humlevägen ligger i stadsdelen Östermalm, ca 1,5 km öster om Skövde centrum. Området är markerad med röd ring i figur 1.



Figur 1. Översiktsskarta Humlevägen

2.2 Projektet och uppdraget

Detaljplanen, som är i granskningskedet, ska ligga till grund för förslaget. Utgångspunkten är att åstadkomma en blandning av småhusbostäder (radhus, kedjehus, parhus eller friliggande hus). Bebyggelsen kan uppföras i 1-3 våningsplan. Totalt uppskattas ca 25 stycken bostäder kunna uppföras.

Skövde kommun har ambitionen att det nya bostadskvarteret ska präglas av ett tydligt hållbarhetstänk, där sociala, ekologiska, ekonomiska och gestaltningsmässiga aspekter ska prägla den nya bebyggelsen. Skövde kommun ser positivt på samarbeten mellan olika aktörer/exploatörer vid utformningen av området, eftersom

förutsättningarna för gestaltningsmässig variation och idériakedom kring hållbara lösningar då kan främjas.

2.3 Kontaktuppgifter

Kontaktperson för denna intresseförfrågan är Maria Toftby, mark- och exploateringsingenjör vid enhet mark och exploatering, sektor samhällsbyggnad, tfn 0500-49 86 38, e-post maria.toftby@skovde.se.

3 Förfarande intresseförfrågan

3.1 Former

Ersättning utgår ej för upprättande av inlämnat förslag eller efterföljande arbeten.

3.2 Underlag

Denna intresseförfrågan omfattar följande handlingar:

1. Intresseförfrågan markanvisning, 2020-04-06
2. Förslag till detaljplan för Humlevägen med tillhörande handlingar (se <https://skovde.se/bygga-bo/detalj--och-oversiktsplan/planutställningar-pdf-filer2/grund2325/>)
3. Boendestrategiskt program för Skövde kommun, 2018-09-24 (se <https://www.skovde.se/bygga-bo/Detalj--och-oversiktsplan/Boendestrategiskt-program/>).
4. Riktlinjer för markanvisning, Skövde kommun, 2015-12-14 (se <https://www.skovde.se/globalassets/forfattningssamling/01.-kommunfullmaktige/kommungemensamma-styrdokument/riktlinjer/riktlinjer-for-markanvisning.pdf>).
5. Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun (se <https://skovde.se/globalassets/forfattningssamling/04.-bygglovsnamnd/riktlinjer/bilaga-6-parkeringsnorm-skovde-kommun.pdf>)

Frågor med anledning av denna förfrågan ska ställas skriftligen till kommunens kontaktperson senast en vecka före sista inlämningsdag. Skriftliga svar på samtliga ställda frågor lämnas till de som inbjudits att lämna intresseanmälan.

3.3 Intresseanmälan

Då det är vanlig förekommande att projekt av detta slag genomförs i olika typer av företagskonstruktioner avses med juridisk person nedan den juridiska person med vilken kommunen kommer att träffa avtal. Denna juridiska person kallas fortsättningsvis för exploatören. Används en koncernstruktur med moder- och dotterbolag eller jämförbart kan exploatören tillgodoräknas genomförda projekt inom företagsstrukturen och moderbolagets ekonomiska ställning. Åberopas flera juridiska personer i uppdraget skall nedanstående uppgifter lämnas in för samtliga där så bedöms vara lämpligt (se punkt 1, 2, 3 och 4). Skövde kommun avgör om redovisningen anses vara komplett samt förbehåller sig rätten att begära komplettering.

Intresseanmälan ska lämnas digitalt, i pdf-format och innehålla följande:

1. Kopia av registreringsbevis från Bolagsverket som inte är äldre än sex månader innehållande företagsform, säte och organisationsnummer.
2. Registerutdrag från Skatteverket som bevis att exploatören är registrerad för F-skatt, moms och arbetsgivaravgift som inte är äldre än sex månader. Utdraget skall även klarlägga skatteskulder hos Kronofogden samt de tre senaste månadernas arbetsgivaravgifter. Om exploatören inte är registrerad för moms skall särskilt förklaring ges om detta.
3. Upplysning från affärs- och kreditupplysningsföretag eller motsvarande som visar exploatören ekonomiska status. Upplysningen får inte vara äldre än sex månader vid inlämnandet.
4. Kontaktuppgifter och beskrivning av företaget samt ansvarig kontaktperson.
5. Kortfattad beskrivning av byggnationen i text. Inga skisser ska skickas med i detta skede. Uppskattade volymer för bostäder skall framgå i antal. Upplåtelseform skall anges samt tänkta hyresnivåer, bostadsrättens kvadratmeterpris inklusive föreningens lånedel alternativt försäljningspris äganderätt.
6. Genomförandebeskrivning med tidplan som kortfattat redovisar hur exploatören tänker bedriva arbetet med projektet.
7. Ett till tre referensprojekt, högst fem år gamla, som företaget genomfört. Roll i projektet, omfattningen av projektet och när det genomfördes ska framgå.

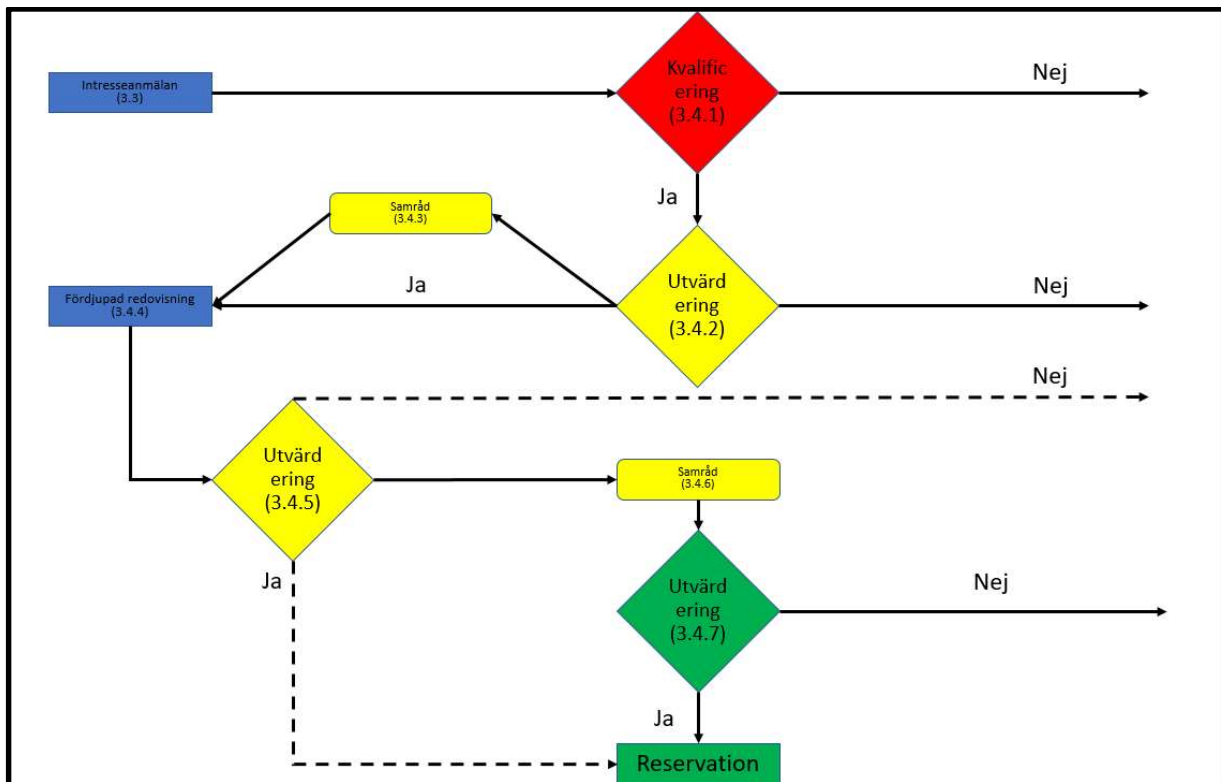
8. Meritförteckning innehållande genomförda projekt för projektets arkitekt och för projektledaren.

Bifogade handlingar utöver de ovan efterfrågade kommer inte att beaktas.

Förslaget ska vara Skövde kommun tillhanda senast fredagen den 30 april 2021. Den ska sändas till följande e-postadress: samhallsbyggnad@skovde.se. E-postens ämnesrad ska ange: ”Intresseförfrågan Skövde Humlevägen”.

3.4 Prövning av intresseanmälan

Prövning av de inkomna förslagen sker genom en kvalificering med en efterföljande utvärdering (se fig. 2).



Figur 2. Prövning av intresseanmälan.

3.4.1 Kvalificeringskrav

Förslaget anses vara kvalificerat för utvärdering under följande förutsättningar:

- Förslag som följer de anvisningar som angivits ovan under rubriken Förfarande intresseförfrågan.
- Förslag vars exploatör uppfyller kraven i 13 kap. 1–3 §§ LOU.

- Förslag vars exploatör är registrerad i aktiebolags- eller handelsregistret eller som bedrivs som ett kooperativt företag.
- Förslag vars exploatör är registrerad för F-skatt, mervärdeskatt och arbetsgivaravgift hos Skatteverket med undantag för mervärdeskatt om sådan inte är aktuell.
- Förslag vars exploatör uppvisar en kreditvärdighet som inte understiger Upplysningscentralens riskklass 3 (normal risk) eller likvärdig bedömning från annat affärs- och kreditupplysningsföretag.

3.4.2 Utvärdering av intresseanmälningar

Inlämnade intresseanmälningar som kvalificerar sig utvärderas i en första omgång med avseende på innehållet i intresseanmälan (punkterna 1–8): jämförbara referensobjekt, utifrån meriter för projektets arkitekt och projektledarens meriter, innehåll, ekonomi och genomförbarhet m.m.

Utvärderingen av intresseanmälningarna utgår från en samlad bedömning av nedanstående kriterier. Kriterierna bedöms på en femgradig skala, 1–5, där fem är högsta poäng. Poängen i de tre kriterierna summeras och högst summa vinner. Kriterierna har olika vikt vilket även framgår inom parantes.

1. Gestaltning- och kvalitetsbedömning (50 %)

Målbild: Att kunna utläsa en tydlig gestaltningsidé. Bostadskvarteret ska präglas av ett tydligt hållbarhetstänk, där sociala, ekologiska, ekonomiska och gestaltningsmässiga aspekter ska prägla bebyggelse och gemensamma ytor.

2. Exploateringsgrad (20 %)

Målbild: Att utnyttja tomten till maximal exploateringsgrad och antal bostäder.

3. Genomförbarhet (30 %)

Målbild: Att exploateringen genomförs på kortast möjliga tid för att få Humlevägen färdigställd.

Utvärderingen/bedömningen kommer att handläggas av en grupp tjänstemän bestående av mark- och exploateringsingenjör Maria Toftby, planarkitekt Bodil Lorentzson, stadsarkitekt Claes Clausen och energistrateg Ludvig Isacson.

Beslut om vilka exploatörer som väljs ut för att gå vidare tas av chefen för sektor samhällsbyggnad.

3.4.3 Samråd

Skövde kommun förbehåller sig rätten att samråda med en eller flera exploatörer innan beslut tas om vilka som väljs ut.

3.4.4 Fördjupad redovisning utvalda intresseanmälningar

De utvalda intresseanmälningarna får två månader på sig att inkomma med följande redovisning:

- Förslag till disposition av området. Detta redovisas i en övergripande illustrationsplan i skala 1:500 med förklarande texter kring gestaltningssidé, relation till omgivande kvarter samt visuella och funktionella samband i övrigt.
- Förslag till exploatering omfattande situations- och markbehandlingsplan för kvartersmark i skala 1:500, fasader i skala 1:200 och lämpliga sektioner genom området. Vidare idéskisser och illustrationer som beskriver förslaget på ett lämpligare sätt samt beskrivning av exploateringsgrad och parkeringslösningar m.m.

Därtill en handling i A4-format innehållandes beskrivning av:

- Bostadslägenheternas upplåtelseform, lägenhetsfördelning och förvaltning. Hyresnivå, månadsavgifter, insatser eller köpeskillingar som byggherren avser att erbjuda för hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Prisnivån skall vara april 2021.
- Volymer (två värdesiffror) för bostäder och parkering skall framgå i antal kvadratmeter bruttoarea (BTA). Bostads- och parkeringsvolymer skall även återges i antal bostadsenheter respektive parkeringsplatser.
- Genomförandebeskrivning med tidplan som redovisar hur exploatören tänker sig bedriva arbetet med projektet.
- Enkel riskanalys (miniriskmetoden) för projektet i tabellform med angivande av: risk, sannolikhet (1-5), konsekvens (1-5), riskvärde (sannolikhet x konsekvens) och åtgärd.
- Beskrivning av hur eventuella hyresrätter avses förvaltas. Det skall tydligt framgå tänkt mottagande bostadsföretags syn på långsiktigt ägande.
- Hållbarhetsaspekter.
- Hur förslaget överensstämmer och bidrar till de mål som anges för i planhandlingarna.

3.4.5 Utvärdering av fördjupade intresseanmälningar

De fördjupade intresseanmälningarna utvärderas efter de ställda kraven på redovisning som anges i punkt 3.4.4.

Vid behov kan ytterligare ett samråd med en eller flera exploatörer behöva genomföras (se punkt 3.4.6). Om inget ytterligare samråd behövs utvärderas intresseanmälningarna enligt bedömningskriterierna som anges i punkt 3.4.2.

Beslut om reservation tas av kommunstyrelsens arbetsutskott.

3.4.6 Samråd

Skövde kommun förbehåller sig rätten att samråda med en eller flera exploatörer innan beslut tas om reservation. Samrådet kan behandla förtydliganden och kompletteringar men även möjliggörande av fördelning av området mellan flera exploatörer.

3.4.7 Utvärdering av fördjupad redovisning efter samråd

I det fall utvärderingen kräver ett samråd genomförs den slutliga utvärderingen efter detta samråd. Hänsyn tas till innehållet i den fördjupade intressanmälningen (punkt 3.4.4) och det som framkommit vid samrådet (punkt 3.4.6). Utvärderingen görs enligt bedömningskriterierna som anges i punkt 3.4.2.

Även i detta fall tas beslut om reservation av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Observera att kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt.

4 Markreservation och markanvisning

4.1 Omfattning

Uppdraget omfattar markreservation med efterföljande markanvisning för uppförande av bostäder på Humlevägen, Östermalm, Skövde.

Byggnation ska genomföras i överensstämmelse med gällande detaljplan.

Byggnationen skall utgöras av rad-, kedje-, parhus och/eller friliggande hus.

4.2 Detaljplan

För exploateringsfastigheten kommer att gälla detaljplan för Humlevägen vilken är under framtagande.

4.2.1 Byggrätter

Huvudbyggnader ska rymmas inom på plankartan angivna byggrätter (egenskapsgränser).

4.2.2 Utformning och utseende

En generell tolkning av detaljplanen ger att:

- Bostäder i en till tre plan.
- Rad-, kedje-, parhus och/eller friliggande hus.

Detaljplanen, som nu är i granskninsskedet, ska ligga till grund för förslaget. Utgångspunkten är att åstadkomma en blandning av småhusbostäder (radhus, parhus, villor, kedjehus). Bebyggelsen kan uppföras i 1-3 våningsplan.

4.3 Genomförande

Beslutet som tagits efter genomförd utvärdering kommer att innebära att utsedd exploatör får en markreservation på det aktuella området som gäller i tre-tolv månader. Längden kommer att avgöras av hur långt planarbetet kommit.

Markreservationen kommer sedan att ersättas med ett markanvisningsavtal som kan tecknas på sex månader. Beslut om ett sådant avtal tas eventuellt av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Under markanvisningens reservationstid måste komplett ansökan om bygglov lämnas in. Därefter tecknas köpeavtal. När bygglov är beviljat och köpeskilling erlagts upprättas och överlämnas köpebrev.

4.4 Organisation

Projekt Humlevägen är organiserat enligt följande:

- Projektledare tillika mark- och exploateringsingenjör: Maria Toftby
- Delprojektledare detaljplan tillika planarkitekt: Bodil Lorentzson
- Projektbeställare tillika mark- och exploateringschef: Mikael Zsiga

- Projektägare tillika samhällsbyggnadschef: Caroline Hagström

4.5 Tider

Följande översiktliga tidplan är preliminär och gäller för projektet:

2021-04-30	Sista dag för inlämnat förslag
2021-06-04	Beslut om reservation
oktober 2021	Beslut om markanvisningsavtal
februari 2022	Ansökan om bygglov
april 2022	Köpeavtal
hösten 2022	Byggstart

4.6 Ekonomi

Köpeskillingen för marken har bedömts efter utifrån inhämtade kunskaper om värdet i andra projekt. Priserna har ännu inte beslutats men kommer att föreslås enligt följande:

- Friliggande småhus eller parhus: 600 000 kr per tomt/bostad.
- Rad- eller kedjehus: 350 000 kr per bostad.

Priset för bostäder avses exklusive anslutningar för VA, el och fiber. Priserna indexregleras (fastighetsprisindex) med januari 2021 som basmånad.

Vid tilldelad markanvisning ska en anvisningsavgift på 10 % av köpeskillingen betalas till kommunen. Avgiften kommer i samband med upprättande av köpeavtalet, räknas som handpenning och avräknas från den totala köpeskillingen. Kommunen skickar ut en faktura när markanvisningsavtalet är undertecknad av båda parter.

Parkeringsbehovet för bostäderna måste lösas inom tomten. Parkeringsinlösen kommer inte att medges.

Exploatören står för samtliga projekterings- och utredningskostnader, lagfartskostnader, fastighetsbildning samt anslutningskostnader som krävs för exploateringen.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark och de projekterings- och

anläggningsarbeten som kan behövas i anslutande till allmän platsmark till följd av exploatörens arbeten inom kvartersmarken.

Skövde kommun kommer att ta ansvar för anspråk mot exploatören på grund av åtgärder eller kostnader som exploatören kan föreläggas eller ha med andledning av tidigare föroreningar på fastigheten eller i övrigt enligt bestämmelser i miljöbaken.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga tillstånd som krävs för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark.

4.7 Rätt till uppdragsresultatet

Skövde kommun har rätt att använda innehållet i de förslag som lämnas in.