

Björkebacken etapp 3

Inbjudan till intresseförfrågan

Dokumenttyp: PM

Dokumentet gäller för: 2022-06-27

Diarienummer: MEX.2022.390

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	7
	3.4.2 Utvärdering av intresseanmälningar	7
	3.4.3 Samråd	8
	3.4.4 Fördjupad redovisning utvalda intresseanmälningar	9
	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.....	10
	4.1 Omfattning.....	10
	4.2 Detaljplan.....	10
	4.2.1 Byggrätter	10
	4.2.2 Utformning och utseende	10
	4.3 Genomförande.....	11
	4.4 Organisation	11
	4.5 Tider	11
	4.6 Ekonomi	11
	4.7 Rätt till uppdragsresultatet.....	12

Dokumenthistorik

Datum	Ändring	Kommentar

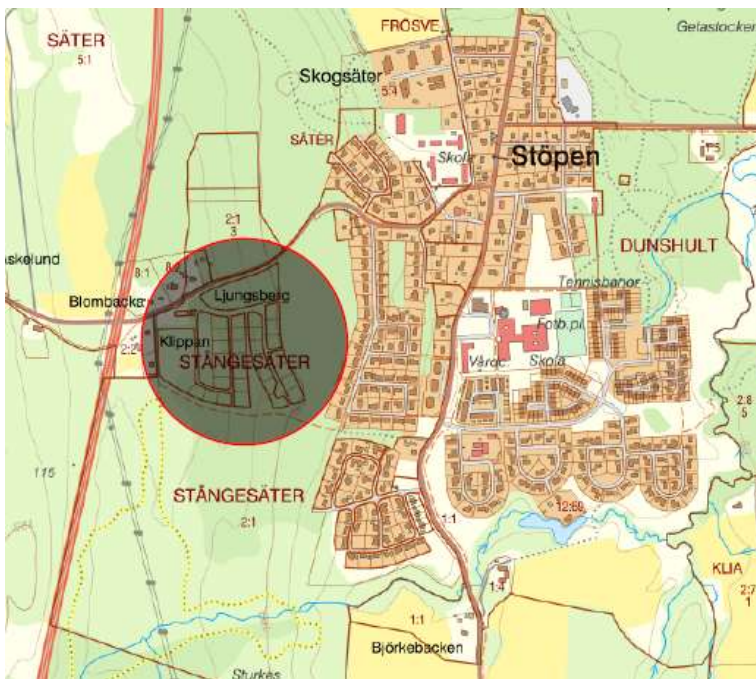
1 Inledning

Skövde kommun inbjuder härmed byggherrar/exploatörer till möjligheten att anmäla intresse för byggnation av suterränghus i Björkebacken etapp 3 i Stöpen, norr om Skövde.

2 Allmän orientering

2.1 Orientering om objektet

Björkebacken etapp 3 ligger i Stöpen, ca 10 km norr om Skövde centrum. Området är markerad med röd ring i figur 1.

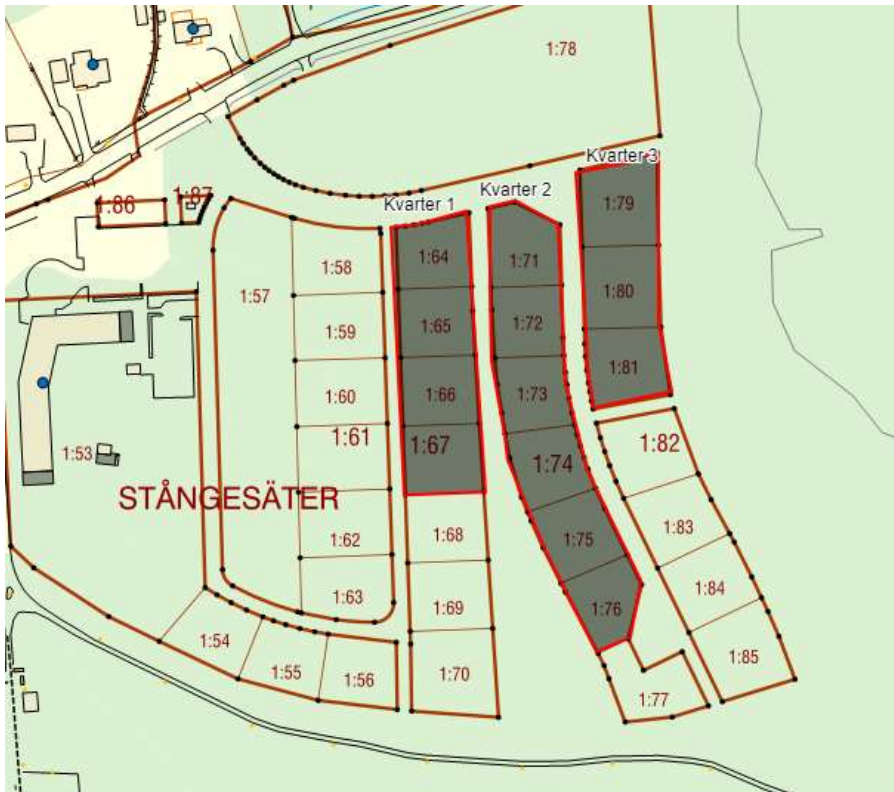


Figur 1. Översiktsskarta Björkebacken etapp 3

2.2 Projektet och uppdraget

Detaljplanen ska ligga till grund för förslaget. Utgångspunkten är att åstadkomma en blandning av småhusbostäder (friliggande hus) med gestaltningsmässig variation. Bebyggelsen ska uppföras i 1 våningsplan med suterrängvåning. Totalt 13 stycken bostäder kan uppföras av 1-3 exploatörer. De tre kvarter som är aktuella är markerade i figur 2.

Tomterna eller de färdiga bostäderna ska i första hand erbjudas till personer i kommunens tomtkö.



Figur 2. Kvarter 1-3

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, 2022-06-27
2. Detaljplan för Björkebacken etapp 3 och 4 med tillhörande handlingar (se [P2021_1_LK.pdf \(skovde.se\)](#))

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>).

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 exploitören. Används en koncernstruktur med moder- och dotterbolag eller jämförbart kan exploitören 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 som inte är äldre än sex månader innehållande företagsform, säte och organisationsnummer.
2. Dokument som visar att exploitören 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 exploitören inte är registrerad för moms skall särskilt förklaring ges om detta.
3. Upplysning från affärs- och kreditupplysningsföretag eller motsvarande som visar exploitören ekonomiska status. Upplysningen får inte vara äldre än sex månader vid inlämnandet.

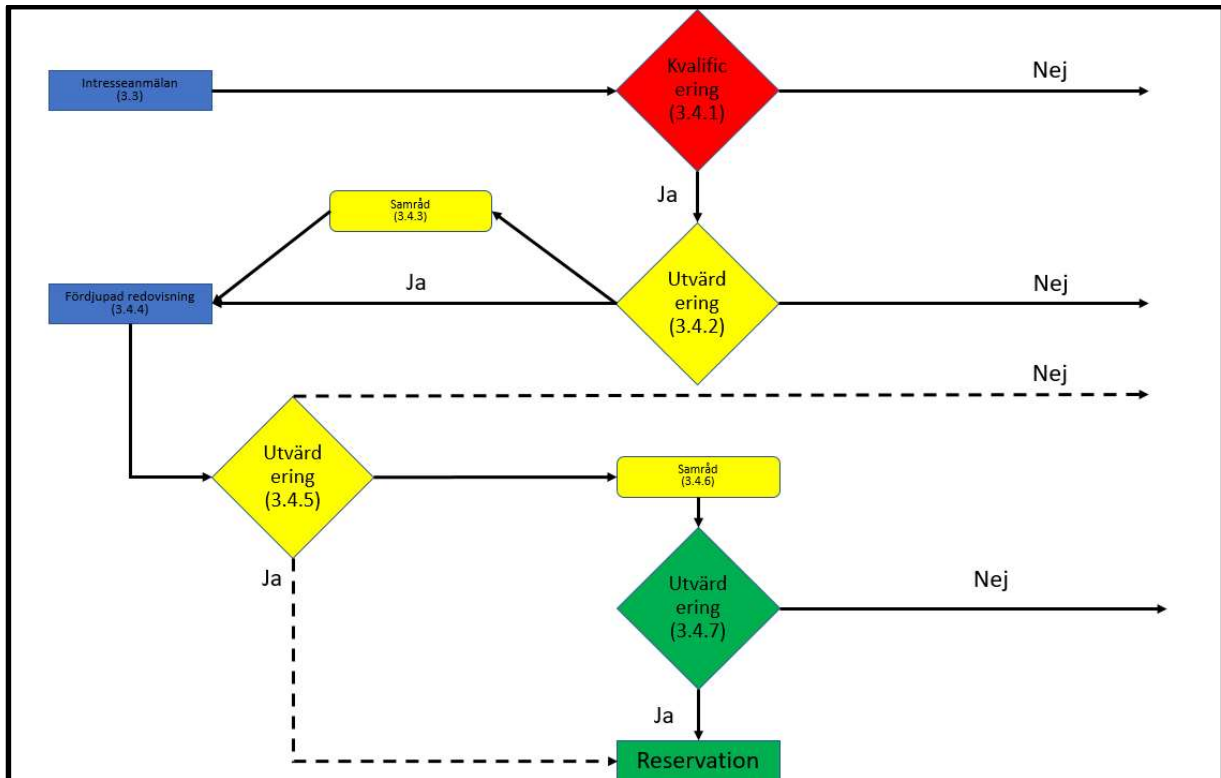
4. Kontaktuppgifter och beskrivning av företaget samt ansvarig kontaktperson.
5. Kortfattad beskrivning av byggnationen i text. Inga skisser ska skickas med i detta skede. Uppskattade volymer för bostäder skall framgå i antal, önskade kvarter (se fig. 2) samt försäljningspris för äganderätter.
6. Genomförandebeskrivning 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 onsdagen den 31 augusti 2022. Den ska sändas till följande e-postadress: samhallsbyggnad@skovde.se. E-postens ämnesrad ska ange: "Intresseförfrågan Stöpen Björkebacken".

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 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.

1. Gestaltning- och kvalitetsbedömning

Målbild: Att kunna utläsa en tydlig gestaltningsidé och erbjuda attraktiva bostäder med gestaltningsmässig variation.

2. Tidigare erfarenheter

Målbild: Att exploatören har tidigare erfarenhet av byggnation av suterränghus. Att exploatören har genomfört byggnation i Skaraborg. Att exploatören har erfarenhet av försäljning via kommunal tomtkö.

3. Genomförbarhet

Målbild: Att byggnationen genomförs på rimlig tid för att få Björkebacken etapp 3 färdigställd. Att bostäderna erbjuds konsumenter till rimliga priser.

Utvärderingen/bedömningen kommer att handläggas av en grupp tjänstepersoner bestående av mark- och exploateringsingenjör Maria Toftby, stadsarkitekt Claes Clausen, projektledare för gata Markus Hall samt en tjänsteperson från planenheten.

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

Eventuellt sker en andra utvärdering som de utvalda exploatörerna går vidare till, se punkt 3.4.4.

3.4.3 Samråd

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

Observera att kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt.

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:

- Genomförandebeskrivning med tidplan som redovisar hur exploitören 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.
- Hållbarhetsaspekter.

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 exploitörer 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 chefen för sektor samhällsbyggnad.

3.4.6 Samråd

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

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 chefen för sektor samhällsbyggnad.

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 Björkebacken etapp 3 i Stöpen, Skövde.

Byggnation ska genomföras i överensstämmelse med gällande detaljplan.

Byggnationen skall utgöras av friliggande hus som i första hand erbjuds kommunens tomtkö (tomter eller färdiga hus).

4.2 Detaljplan

För exploateringsfastigheterna gäller detaljplan för Björkebacken etapp 3.

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 ett plan med suterrängvåning.

Detaljplanen ska ligga till grund för förslaget. Utgångspunkten är att åstadkomma en blandning av småhusbostäder (villor).

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 månader.

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 Björkebacken etapp 3 är organiserat enligt följande:

- Projektledare tillika mark- och exploateringsingenjör: Maria Toftby
- Projektbeställare tillika mark- och exploateringschef: Mikael Zsiga
- Projektägare tillika samhällsbyggnadschef: Martin Hollertz

4.5 Tider

Följande översiktliga tidplan är preliminär och gäller för projektet:

2022-08-31	Sista dag för inlämnat förslag
2022-10-03	Beslut om reservation
januari 2023	Beslut om markanvisningsavtal
maj 2023	Ansökan om bygglov
juni 2023	Köpeavtal
vintern 2023/2024	Byggstart

4.6 Ekonomi

Köpeskillingen för marken har bedömts efter utifrån inhämtade kunskaper om värdet i andra projekt. Priserna har beslutats enligt följande:

- Friliggande småhustomt 450 kr per kvadratmeter tomtyta.

Priset för bostäder avses exklusive anslutningar för VA, el och fiber. Priserna indexregleras (fastighetsprisindex) med augusti 2022 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 miljöbalken.

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.