

Välkommen att lämna intresseanmälan till markanvisning för bostadsbebyggelse i kv. Tärnan, Knivsta kommun.



Lekparken intill, Kv. Tärnan



Vy Nordväst, Kv. Tärnan

INBJUDAN

Knivsta kommun inbjuder härmed intressenter att anmäla sig till urvalsprocess för att senare få möjlighet att teckna markanvisningsavtal och delta i arbetet med upprättande av detaljplan för fastigheten Särsta 3:232 och del av Särsta 3:1, gemensamt kallat kv Tärnan, samt option att förhandla om marköverlåtelse.

Ni inbjuds härmed att inkomma med idéskisser för bostäder i kv Tärnan i Knivsta tätort. Kommunen ser gärna att området utvecklas med radhus, parhus eller liknande småskalig bostadsbebyggelse.

Anbudstiden pågår under perioden 2022-07-12 - 2022-08-29. Den intressent som bäst uppfyller förutsättningarna kommer att ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med kommunen. Markanvisningen ger intressenten köpoption/ensamrätt att fram till 2024-12-31 förhandla med Knivsta kommun om att förvärva marken under förutsättning av att ny detaljplan har vunnit laga kraft.

Mål och syfte

Kommunen vill med denna inbjudan få anbudspris samt underlag för fortsatt diskussion utifrån projektets kvalitéer och hänsyn till omgivande bebyggelse. Byggrätterna ska upplevas småskalig, se dokumentet ”Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy” på kommunens hemsida, länk bifogas i slutet av denna inbjudan.

Riktlinjer för markanvisning

Riktlinjerna och processen för markanvisningar beskrivs i ”Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal, se länk i slutet av denna inbjudan.

OMRÅDET, kv Tärnan

Bakgrund och beskrivning

Kv Tärnan ligger i nordöstra delarna av Knivsta tätort i Knivsta kommun. Avståndet till centrala Knivsta och pendeltågsstationen är ca 1 km. Närområdet utgörs av småhusbebyggelse. Fastigheten Särsta 3:232 har tidigare varit bebyggd med en temporär förskola. Tomten är idag grovplanerad och grusad.

Byggrätt

Denna inbjudan att lämna en intresseanmälan omfattar ett område av fastigheten Särsta 3:232 och del av Särsta 3:1 om totalt ca 3000 m². Bedömningen i detta skede kommer att ske i förhållande till faktorer såsom projektets kvalitéer och hänsyn till omgivande bebyggelse. Den blivande bebyggelsen ska passa väl in i den befintliga miljön och upplevas småskalig.

Kommunen ser gärna att intressenter lämnar pris/kvm BTA för olika upplåtelseformer, dvs äganderätt, ägarlägenheter, bostadsrätt och hyresrätt.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Gestaltning

Gestaltningen av kv Tärnan ska utformas med beaktande av Knivsta kommuns ”Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy”, samt med hänsyn till omgivning, befintlig bebyggelse och att god bebyggd miljö skapas.

Möjlig byggrätt och våningshöjd

Kommunens preliminära bedömning är att området kan bebyggas med hus i två, möjligen tre våningar. Kommunen har inte bedömt hur stor byggrätt (kvm BTA) som kan komma att medges utan viktningen i utvärderingen kommer att ta hänsyn till pris, förslagets attraktivitet, samhällsbyggnadskvaliteter och sammanhang i närområdet.

Dagvatten- och avfallshantering

Dagvatten ska hanteras enligt Knivsta kommuns ”Strategi för vatten och avlopp i Knivsta kommun” och ”Dagvattenstrategi 2017”, se länk i slutet av denna inbjudan.

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens ”Renhållningsordning för Knivsta kommun”, se länk i slutet av denna inbjudan.

Allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar till området inklusive vatten- och avloppsledningar är utbyggda. Servisernas höjder måste beaktas vid planläggningen och vid eventuellt källargarage. Kommunen har vid detta utskick inte kännedom om servisernas aktuella nivå eller läge.

Gatubelysning samt in- och utfarter

In- och utfart, förutom i direkt anslutning till korsningarna, är tillåtet mot Tärnvägen. Gatubelysning är placerad på norra sidan av Tärnvägen, dvs inte mot kv Tärnan.

Växtlighet

Buskar och träd mellan kv. Tärnan och lekplatsen inom kommunens fastighet ska i möjligaste mån bevaras.

KVARTERSMARK

Förorenad mark och geoteknik

Kommunen har ingen kännedom om att fastigheten är förorenad. En förskola har tidigare varit etablerad inom området. Markens geotekniska förhållanden behöver utredas närmare under planarbetet.

FASTIGHETSBILDNING

Kostnader

Kommande exploatör ansvarar för och bekostar fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för genomförande av kommande detaljplan.

GENOMFÖRANDE

Allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar till området är utbyggda.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för att all bebyggelse inom kvartersmark utförs inom kommande detaljplan. Vid överlåtelse av området kommer det att överlätas i befintligt skick.

Parkering

Parkering ska anordnas på kvartersmark där utrymme för motsvarande en (1) bil per bostad ska möjliggöras. I övrigt gäller "Trafikstrategi 2014–2025".

Hänsyn till omgivningen, lekplats samt etablering

Byggetablering ska ske inom den egna fastigheten. Under utbyggnadstiden får inte tillgängligheten till lekplatsen hindras och i övrigt ska stor hänsyn tas så att verksamheten inom lekplatsen inte störs mer än vad som kan anses skäligt.

KÖPESKILLING

Priset ska anges för de upplåtelseformer som intressenten vill lämna pris på. Priset ska anges i kronor/kvm BTA och anges i prisläge juli 2022 (värdetidpunkten).

Omfattning

I pris/kvm BTA ingår inte kostnader för framtagande av detaljplan inklusive utredningar och bygglov. Gatukostnadsersättning för området ingår. Eventuella justeringar, omprojekteringar och ombyggnationer av allmän plats föranledda av intressentens förslag bekostas av intressenten.

Exploatören ska erlägga VA-anslutningsavgift vid anslutning enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

Området omfattas inte av medfinansieringsersättning för statlig infrastruktur.

Erläggande

Köpeskillingen ska erläggas i samband med att kommande detaljplan vinner laga kraft alternativt vid ansökan om bygglov. Vid marköverlåtelsen ska inlämnat pris/kvm BTA indexregleras med mäklarprisindex för Knivsta och vald upplåtelseform. Priset ska dock aldrig understiga det pris/kvm BTA som anbudslämnaren har angivit för det utvalda förslaget.

AVTAL MED KOMMUNEN

Efter att intressent utsetts ska markanvisningsavtal tecknas med kommunen, därefter beslutar kommunstyrelsen om godkännande av avtalet och uppdrag om detaljplanering.

INLÄMNING OCH UTVÄRDERING AV INKOMNA FÖRSLAG

Handlingar i förslaget

Kommunens grundkarta är inte uppdaterad varför idéhandlingar, skisser och ritningar upprättas på adresskarta eller ”Min karta” från lantmäteriets hemsida.

Intresselämnare ska lämna in samtliga underlag i digital form.

Intresselämnare ska i anbudet inkludera följande handlingar:

- Ifylld intresseblankett, bifogas denna inbjudan.
- Vid behov fullmakt för undertecknare av anbudet.
- 1st. beskrivning av förslaget och ambitionerna i text samt illustrationer omfattande:
 - Beskrivning av förslagets gestaltningsidé, material och färgsättning
 - Hur föreslagen bebyggelse anknyter till omgivningen
 - Principer för dagvattenhantering inom kvartersmark
 - Utrymme för parkering
 - Beskrivning av utemiljö/gård
 - Hållbarhetsambitioner
 - Anbudspris per kvm BTA
- Om möjligt, relevanta referensprojekt på likartad bebyggelse

All information om inbjudan och samtliga tillhörande dokument finns på Knivsta kommuns hemsida.

INLÄMNING AV FÖRSLAG

Förslag ska ha inkommit till Knivsta kommun senast måndagen den 29 augusti 2022.

Förslag i digital form mailas till mexenheten@knivsta.se

BEDÖMNING

Inlämnade förslag kommer att bedömas och därefter tas beslut vilken av intressenterna som ska erbjudas markanvisning. Värdering av bostadsbebyggelsens kvalitet och anpassning till området kommer att ske genom en samlad bedömning.

Anbudet ska beskriva den tilltänkta målgrupp som förslaget inriktas mot, dess kvaliteter i allmänhet samt om det innefattar särskilda lösningar, materialval eller andra kvaliteter kopplade till valet av målgrupp.

Bedömningen kommer att ske enligt;

- exploateringsprojektets lämplighet utifrån kommunens strategiska styrdokument, projektets genomförbarhet och exploatörens genomförandeförmåga.
- bebyggelsens utformning, samhällsbyggnadskvaliteter och sammanhang i närområdet samt hållbarhetsambitioner.
- pris per kvm BTA för respektive upplåtelseform.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av de inlämnade förslagen.

Publicering av utsedd intressent

När beslut fattats om vilken intressent som utsetts delges detta till samtliga intressenter via mail.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Frågor

Frågor under anbudstiden skickas skriftligen till mexenheten@knivsta.se senast den 23 augusti 2022. Märk ämnesraden med "Fråga intresseanmälan markanvisning. Kv. Tärnan".

Upphovsrättsliga och nyttjanderättsliga frågor

Inlämning av förslaget innebär att kommunen ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller intressent ställa ut och/eller publicera förslaget samt mångfaldiga det för behandling inom kommunen.

Dokument som denna inbjudan hänvisar till:

1. Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal
2. Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy
3. Strategi för vatten och avlopp i Knivsta kommun
4. Dagvattenstrategi 2017
5. Renhållningsordning för Knivsta kommunen.
6. Trafikstrategi 2014-2025 för Knivsta kommun
7. Intresseblankett och sammanställning av förslaget.

Dokument 1-6 kan hämtas här, länk: <https://knivsta.se/politik-och-organisation/regler-och-styrande-dokument/samhallsbyggnad-och-tillsyn>

Dokument 7, Intresseblankett, bifogas denna inbjudan.

Välkommen att lämna er intresseanmälan!

Tillväxtkontoret

Mark- och exploateringsenheten