



MARIESTAD

Anbudsförfarande markanvisning flerbostadshus
Vippfyren 1 & 2, Sjölyckan, Mariestad.





Anbudsinbjudan

Mariestads kommun, genom mark- och exploateringsenheten, bjuder in byggherrar att lämna anbud på fastigheterna Vippfyren 1 och 2 i Sjölyckan Mariestad, för bebyggelse av flerbostadshus.

Markanvisningen medför möjlighet för den vinnande anbudsgivaren att uppföra bostäder i flerbostadshus och lokaler för centrumändamål på fastigheterna. Den nya bebyggelsen kommer bilda entré till området Sjölyckan och kompletterar bostadsutbudet i stadsdelen med lägenheter. Förutsättningar och krav för bebyggelsen anges i detta markanvisningsunderlag. Markanvisning kommer tilldelas till den anbudsgivare som uppfyller angivna krav samt erbjuder högst markpris angivet per BTA.

Markanvisningen kommer att följa kommunens riktlinjer för markanvisning 2023-01-30. Bilaga 1.

Inbjudan till markanvisningen finns även på kommunens webbsida:

www.dromlagemariestad.se under rubriken markanvisningar

Preliminär tidplan för markanvisning

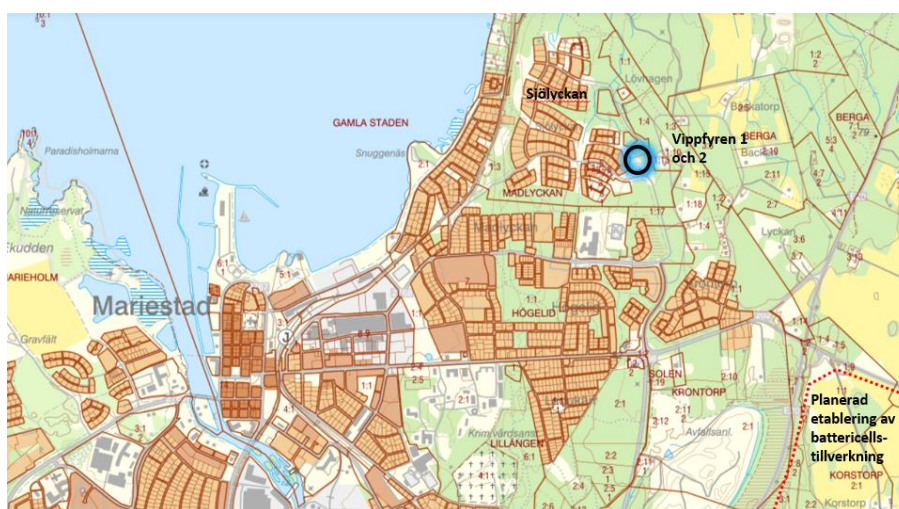
Inbjudan markanvisning publiceras/skickas ut	12 maj 2023
Sista dag att lämna frågor som besvaras	25 juni 2023
Sista dag då svar på frågor publiceras	30 juni 2023
Sista dag för inlämning av anbud	11 augusti 2023
Utvärdering och beslut om tilldelning	augusti/september 2023
Tilldelning av markanvisning	september 2023



Området

Kvarteret som bildas av Vippfyren 1 och 2 ligger vid entrén till området Sjölyckan som är under utbyggnad. Sjölyckan består till största del av villabebyggelse och kvarteren Vippfyren 1 och 2 kompletterar bostadsutbudet inom området med flerbostadshus.

Området är planlagt och regleras av detaljplanen för Törnberga 1:5. Detaljplanens syfte är att skapa byggrätter för nya bostäder i ett attraktivt läge där platsspecifika värden tas tillvara genom att ny bebyggelse i stor utsträckning anpassas till befintlig topografi. Ytterligare en viktig aspekt av planen är att den syftar till att utöka Sjölyckan med en blandad bebyggelse - i nuläget omfattar området så gott som enbart småhus och med denna plan möjliggörs även flerbostadshusbebyggelse. Planen syftar även till att skapa en tydlig områdesentré med centrumfunktioner i bottenvåning av byggnad närmast Vänergatan där även ett mindre torg samt en busshållplats planeras. I den norra delen av kvarteret möjliggörs högre bebyggelse och skalan trappas ned söder ut.





Grundläggande krav

Anbudsförslaget ska omfatta fastigheterna Vippfyren 1 och 2.

- Innehålla minst 80 lägenheter
- Innehålla en eller flera lokaler för kommersiell verksamhet om totalt minst 150 kvadratmeter (LOA). Lokalen/lokalerna ska finnas i bottenvåning mot torg och gata i söder. Entré och skyltfönster till lokalen/lokalerna ska finnas i söder. Byggnad med lokal för kommersiellt ändamål ska ligga i liv med egenskapsgräns för förgårdsmark i söder.
- Byggnad med lokal för kommersiellt ändamål får inte ha balkonger eller uteplatser i bottenvåning mot söder
- Förslaget ska innefatta en beskrivning av hur byggherren avser arbeta med hållbarhet.
- Förslaget ska innehålla gemensamma gårdsmiljöer för bostäderna i lämplig omfattning i förhållande till antal bostäder.
- Förslaget ska innehålla parkering i lämplig omfattning och redovisas i situationsplan med siffror och text. All parkering ska rymmas inom fastigheten. Området har idag ett P-tal mellan 0,8–1,0.
- Förslaget ska följa detaljplanens intention och reglering för gestaltning och färgsättning av fasad. Förslaget redovisas med planritning, fasadritning (två fasader för respektive byggnad), & illustration/situationsplan med drönarperspektiv respektive vy från gatunivå vid Vänergatan.
- Byggnadernas gestaltning ska ha en estetiskt tilltalande utformning med god färg- och formverkan. Förslaget ska innehålla en beskrivning av gestaltningen.
- Utformningen ska omhänderta läget som entré till området.
- Byggnaderna ska utnyttja planens högsta tillåtna höjd
- Anslutning till allmänt vägnät ska ske till Taftgatan öster om fastigheterna
- Byggnation av allmän platsmark inkl. en planerad busshållplats på Vänergatan skall tas med i det vinnande förslaget. Detaljutformningen av denna allmänna platsmark kommer ske i samråd med kommunen under kommande projektering men ska utföras och bekostas av exploitören för Vippfyren 1 & 2.

Beskrivning av efterföljande process

Efter beslut om tilldelning av markanvisning ska marköverlåtelseavtal ingås inom 6 månader. När tilldelningen har beslutats ska byggherren ta fram bygglovshandlingar med utgångspunkt i detaljplanens bestämmelser, markanvisningens krav och inlämnat förslag i markanvisningsförfarandet. Innan bygglovshandlingar inlämnas ska mark- och exploateringsenheten med stöd av planenheten godkänna inriktningen för gestaltning, exploateringsgrad och placering av lokaler för kommersiell verksamhet. Det marköverlåtelseavtal som upprättas och ingås kommer för giltighet vara villkorat av att bygglov erhålls på handlingar som godkänts av mark- och exploateringsenheten. Marköverlåtelseavtalet blir gällande när bygglov får laga kraft.



Anbudsförutsättningar

Innehåll i anbudet

Markprisanbud ska lämnas uttryckt i kr/kvadratmeter bruttoarea (BTA) ovan mark. Vid fastställande av den slutliga köpeskillingen kommer all BTA ovan mark enligt bygglov vara beräkningsgrundande. Lämnad prisnivå kommer att justeras enligt index från värdetidpunkt fram till tillträde eller vad som senare anges i markanvisningsavtal.

En redovisning av byggherrens arbete med hållbarhet

Byggherren ska redovisa projektorganisationen för att styrka förmågan att genomföra projektet.

Bostäderna kan upplåtas med valfri upplåtelseform, då kommunen dock ser positivt på blandad ägandeform och bostadsrätter är underrepresenterat i området kan två i övrigt lika förslag göra att BRF-form prioriteras. Upplåtelseform för bostäderna ska framgå i anbudet.

Anbudsgivarens namn, organisationsnummer och kontaktperson ska anges.

Registreringsbevis för anbudsgivaren samt, i förekommande fall, även för samtliga koncernbolag upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader) ska bifogas.

Fullmakt att företräda anbudsgivaren vid anbudsförfarandet och avtalstecknande med kommunen, för det fall anbud lämnas av annan än behörig firmatecknare, ska bifogas.

Kvalificeringskriterier

Den anbudsgivare som lämnat bäst gestaltat anbud enligt ovan ska kvalificera sig enligt nedan kriterier. Mark- och exploateringsenheten kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker detta. Anbud från bolag som inte uppfyller dessa kriterier, kan komma att förkastas. Kriterierna ska vara uppfyllda vid ansökningstidpunkten.

- Anbudsgivarens styrelseledamöter eller ledande befattningshavare får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Anbudsgivaren ska själv eller genom säkerhet från annan, t.ex. moderbolag, ha tillräcklig ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet med byggstart 2024
- Anbudsgivaren ska kunna redovisa tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt.
- Anbudsgivaren skall, om kommunen efterfrågar detta, kunna skicka in underlag från belastningsregistret.
- Kommunens tidigare erfarenheter av bolaget kan vägas in i bedömningen.

Tilldelning kommer ske, och markanvisning kommer tilldelas, till den anbudsgivare som uppfyller grundläggande krav, komplett anbud & kvalificeringskriterier samt erbjuder högst markpris angivet per BTA.



Anbudets genomförande

Frågor rörande anbudsförfarandet ska ställas skriftligt via e-post till mex@mariestad.se. Det går bra att ställa frågor om anbudsförfarandet till och med 2023-06-25 alla frågor med svar kommer publiceras på kommunens hemsida www.dromlagemariestad.se

Anbud ska skickas till mex@mariestad.se eller Mariestads kommun, Mark- och exploateringsenheten, 542 86 Mariestad. Ange ”Markanvisning Vippfyren 1 och 2, Sjölyckan.

Anbud ska ha inkommit på ovan föreskrivet sätt senast 2023-08-11. Det åligger vid behov anbudsgivaren att inkomma med underlag som visar att förutsättningarna är uppfyllda. Mark- och exploateringsenheten har dock rätt att efterfråga kompletteringar och förtydliganden från anbudsgivare om mark- och exploateringsenheten finner skäl att göra det.

Mariestads kommun har exklusivt tolkningsföreträde avseende alla inlämnade handlingar, material och uppgifter. Kommunen har rätt att förkasta anbud som innehåller reservationer. Kommunen har även rätt att förkasta samtliga förslag. Vidare förbehåller sig kommunen rätten att avbryta markanvisningen vid lågt deltagande eller om kommunen anser att lämnade markpriser är för låga.

Bilagor

Bilaga 1:

kommunens riktlinjer för markanvisning 2023-03-10

Bilaga 2:

Info om Sjölyckan & Mariestad

Bilaga 3:

Allmän platsmark, torg mot Vänergatan

Bilaga 4:

Plankarta med gällande plushöjder över fastigheterna

Bilaga 5:

Detaljplan för Törnberga 1:5