

Bygg bostäder i Idre!

Inbjudan till Markanvisning av Häggbergsområdet, Idre.

Älvdalens kommun bjuder härmed in till försäljning genom anbud för fastigheterna Idre 13:146, Idre 13:155 och Idre 13:156 på Häggbergsområdet i Idre by. Markanvisningen sker genom anbudsförfarande.

Anbud lämnas senast 10 januari 2025.

Idre, Älvdalens kommun

Idre kännetecknas som en av Sveriges största och mest besökta turistdestinationer med fjällanläggningarna Idre Fjäll, Idre Himmelfjäll och Fjätervålen. Det pågår en stor utveckling av alla tre anläggningar och antalet bäddar ökar för varje år.

Det finns tre tätorter – Älvdalen, Särna och Idre – som är kommunens bebyggelsekärnor och utgör navet för kommunens service. Bostadsutvecklingen ska i huvudsak främst vara koncentrerad till dessa bebyggelsekärnor och främja stadigvarande boende.

Idre är beläget i Älvdalen kommuns nordvästra del och har en befolkning på omkring 900 invånare. Med sin historiska anknytning till renskötsel, samiska kulturen och ett varierat utbud av fritidsaktiviteter och naturupplevelser gör det byn till ett attraktivt område året om.

Bostadsutveckling i Idre

Fjällanläggningarnas utveckling i närheten av Idre har bidragit till en ökad efterfrågan på lägenheter i Idre by. Det finns ett underskott på lägenheter och ett stort behov av att flerbostadshus bebyggs i Idre för permanentboende. För att bostadsbebyggelsen ska kunna uppmuntra till lek och gynna Idre by så kommer markanvisningen att ställa krav på lekplats.

I bostadsförsörjningsprogrammet för Älvdalens kommun finns det i Idre by tre området som är utpekade som byggklara för flerbostadshus. Av dessa tre områdena är två under uppförande eller i projekteringsstadiet. Det återstår bara ett område som detaljplanelagt och byggklart för flerbostadshus – Häggbergsområdet.

Området

Fastigheterna Idre 13:146 m.fl. ligger inom Häggbergsområdet i Idres östra delar, ca 1 km från Idres centrum. Området karaktäriseras av mycket natur och småskalig bebyggelse. Området ligger på en höjd med utsikt över österdalälven.

Fastigheterna angränsar till befintliga villaområden väster, söder och i norr. Villabebyggelsen söder om är under uppförande där en handfull hus är klara och bebodda. Intill området finns elljusspår med goda möjligheter till längdskidåkning.



Exploateringsområdet, markerat med röd figur

Fastigheterna

Markanvisningen består av 3 stycken befintliga fastigheter, Idre 13:146, Idre 13:155 och Idre 13:156. Fastigheterna kommer att genomgå en lantmäteriförrättning för att sammanslå fastigheterna och bilda två stycken större fastigheter.

Idre 13:146 och Idre 13:155 nedan kallad Fastighet A, består av ca 6352 m²

Idre 13:156 nedan kallad Fastighet B, består av ca 6417 m².

I fastighet B inkluderas kvartersmark för lekplats som motsvarar en yta på ca. 1246 m².



Fastigheterna markerat med röd figur

Älvdalens kommun kommer att ansöka om lantmäteriförrättning i samband med att markanvisningsavtal undertecknas för fastigheterna. Kostnaden för lantmäteriförrättningen bekostas av kommunen.

Detaljplan och förutsättningar

För fastigheterna gäller detaljplanen ”Häggborgsområdet del av Idre 13:115 mfl” som vann laga kraft 2008-05-02, se bilaga 1.

Fastigheterna är planlagda för bostadsändamål i två våningar. Den planlagda ytan för bostadsändamål är 6352 m² på Fastighet A och 5171 m² på Fastighet B. Tillåten byggnadsarea är 20 procent av fastighetsarean. Huskropparna får inte uppföras med en större byggnadsarea än 400 m². Ingen begränsning finns på hur många byggnadskroppar som får uppföras. Detaljplanen räknar med att det uppföras totalt 40-50 bostadslägenheter.

Utifrån detaljplanens bestämmelser får fastigheterna följande förutsättningar:

Fastighet A

Total byggnadsarea: 1272 m²

Exempel på möjlig bebyggelse är tre flerbostadshus med 400 m² byggnadsarea + komplementbyggnad om 72 m². Alternativt fyra stycken flerbostadshus med en byggnadsarea om 300 m² + komplementbyggnad om 72 m².

Fastighet B

Total byggnadsarea: 1 034 m²

Exempel på möjlig bebyggelse är tre flerbostadshus med 325 m² byggnadsarea + komplementbyggnad om 59 m² och en lekplats. Alternativt fyra stycken flerbostadshus med 245 m² byggnadsarea + komplementbyggnad om 54 m² och en lekplats.

Gestaltning & arkitektur

Anbudet ska presentera en bärande gestaltningsidé som knyter an till platsen, förstärker den och samtidigt tillför värdehöjande kvalitéer. I anbudet ska den bärande idén beskrivas genom en redogörelse av vad projektet vill åstadkomma och vilka arkitektoniska värden som tillförs.

Bebyggelsen ska gestaltas med hänsyn till kulturvärdena i området och bygga vidare på den lokala byggnadstraditionen på ett innovativt och modernt sätt. Material, färgval, fasad- och volymkomposition ska harmonisera med befintlig miljö – samtidigt som den nya bebyggelsen ska gestaltas med ett framåtsyftande formspråk. Fasaduttrycket i den nya bebyggelsen, med fönstersättning, fönsterstorlek, takutformning, balkonger och burspråk med mera, har stor påverkan på vilket intryck bebyggelsen gör i miljön. Det är därför viktigt att dessa beskrivs i anbudet. Hur bostäderna gestaltas invändigt är inte en primär uppgift ur stadsbyggnadssynpunkt, men vikt läggs vid variation av storlek och typ.

Det aktuella området ska upplevas som ett öppet och tillgängligt område varav höga stängsel, staket och häckar ska undvikas.

Gestaltningsskrav

- Fasader skall utgöras av naturmaterial som trä och sten
- Fasadfärgen ska vara röd eller svart.
- Bebyggelsen ska ha sadeltak, sedum, matt svarta eller röda takpannor, (ej plåt).
- Fönster ska ha vit spröjs och vita karmar.
- Bottenvåning får inte ha fönster från golv till tak.

Hållbarhetskrav

- Materialvalen ska ha en låg miljöpåverkan
- Energiförbrukningen ska vara max 65 kWh/m² för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi vid normalt brukande.
- Laddpunkter för elbil ska erbjudas
- Hållbara transporter – Cykelparkeringsplatser ska anordnas med 2 platser per 50 m² BOA
- Minst 35 % av fastighetens yta ska vara planterad eller gräsbevuxen.
- Ta utgångspunkt i information om ”Bygga varsamt – guide till övre Dalarnas byggnadskultur”

Lekplats

För Fastighet B ingår anläggande av lekplats. I anbudet ska det presenteras ett förslag på anläggande av lekplats.

Lekplatsen ska fungera som en områdeslekplats och vara tillgänglig för allmänheten. Lekplatsen ska främst vara anpassad för yngre barn med målgrupp 1-9 år. Planeringen av lekplatsen ska fokusera på att lekutrustningen ska integreras i en lekvänlig miljö och kombineras med en växtmiljö som är tålig och erbjuder lekmöjligheter.

Exempel på lekutrustning är:

Gungor
Gungdjur
Sandlek
Rutschkana med lekhus
Klätterställning
Tillgängliga ytor och lekredskap
Träd, lebuskage, naturupplevelser
Sittmöjligheter och papperskorg
Grillplats
Belysning

Hållbart byggande

Kommunens ambition är att skapa ett bostadskvarter som är hållbart. Det innebär att byggnationen tar hänsyn till ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter.

Ekologiska aspekter

- Livscykelperspektiv ska användas vid bedömningen av byggnadens miljöpåverkan.
- Ekosystemtjänster ska inkluderas i byggnationen och förvaltningen.
- Byggnaderna ska klimatanpassade.

Sociala aspekter

- Byggnaderna ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.
- Bebyggelsen skall utformas så att det sociala mötet kan ske.
- Människor får inte utsättas för skadliga luftföroreningar, ljudnivåer eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.

Ekonomiska aspekter

- Att byggnationen sker till rimliga kostnader och att hyror, avgifter med mera håller en rimlig nivå.

Ovanstående aspekter ska redovisas i anbudets beskrivning i form av text och illustrationer med fokus på de ekologiska och sociala aspekterna.

Infrastruktur och teknisk försörjning

Angöring till fastigheterna ska ske via Jakobs väg. Samtliga fastigheter har adresser på Jakobs väg.

Allmänna ledningar för VA, liksom ledningar för fjärrvärme, el och stadsnät finns i området. All bebyggelse på fastigheterna ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning ska ske vid punkter som det kommunala VA-bolaget Nodava AB anvisar.

Markpris

Fastigheterna säljs till ett pris om 200 kr per kvadratmeter

Pris för Fastighet A: 1 270 000 kronor

Pris för Fastighet B: 1 034 000 kronor*

*För fastighet B är priset beräknat på arealen för kvartersmark med bostäder. Ytan med lekplatsen inkluderas i det priset.

Utöver markpriset bekostar exploitören ledningsanslutningar, bygglovskostnader och övriga undersökningar/utredningar som kan komma att krävas för bebyggelse på fastigheten. I samband med tecknande av markanvisningsavtalet kommer byggaktören att erlægga en markanvisningsavgift som motsvarar 10% av den tänkta köpeskillingen till kommunen.

Bygglov

Skisser och illustrationer som lämnas in vid anbud ska ligga till grund för intressentens bygglovsansökan. Intressenten åtar sig att redovisa bygglovsansökan för mark- och exploateringsingenjör och invänta ett skriftligt godkännande innan bygglovsansökan lämnas till Älvdalens kommuns bygglovshandläggare.

Anbud

Inlämning av anbud sker via [Markanvisning.se](https://markanvisning.se) senast 10 januari 2025. Intressenter rekommenderas att i god tid ta del av inlämningssidan. Sista dag att ställa eventuella frågor angående markanvisningen är 8 januari 2025.

I anbudet ska följande redovisas:

1. Om anbudet avser Fastighet A eller B, eller båda två
2. Antal kvm BTA fördelat på upplåtelseform
3. Antal bostäder fördelat på upplåtelseform
4. Beskrivning av förslaget och ambitionerna i text samt illustrationer (pdf, 2–3 A4-sidor)
 - Situationsplan för planerad byggnation, med föreslagna fasadritningar, principsektion och principplan. Byggnadsarea, parkeringslösningar och planerad friyta ska ingå. Skala 1:700–1:1000 (1 A4-sida, 1 pdf)
 - Beskrivning av den bärande idén i text och bilder (max 500 ord, pdf)
5. Minst ett, max 2 referensprojekt av motsvarande omfattning som den bebyggelse som anbudet avser. Projekten ska ha beviljats slutbesked inom de senaste fem åren från och med 10 januari 2025.
6. Tidplan och genomförandeplan för projektet (1 A4-sida, pdf)
7. Registreringsbevis för det anbudsgivande bolaget.
8. Beskrivning av bolagets affärsidé/verksamhet (max 1 000 tecken)
9. Årsredovisningar för de 2 senaste räkenskapsåren inklusive eventuell revisorsberättelse. Samt utdrag ur balans- och resultaträkning för innevarande år som ska vara daterad senast 10/1 2025. För noterade bolag räcker det med kvartalsrapporten för kvartal 3 och 4 år 2024.
10. Fullmakt att företräda bolaget om anbudsansvarig ej är bolagstecknare (1 pdf)
11. Kort motivering (1 000 tecken) för varför kommunen ska välja er som bolag

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud och har även rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättningsskyldighet till någon anbudsgivare vad skälet än må vara.

Utvärdering

Samtliga anbudsgivare som bedöms ha ekonomisk förmåga att genomföra projektet kommer att antas till utvärdering. De antagna anbuderna kommer sedan att utvärderas av kommunens utvärderingsgrupp, bestående av mark- & exploateringsingenjör, planarkitekt, byggnadsinspektör. Resultatet av markanvisningen kommer att redovisas i en skriftlig sammanställning där motivering av vinnande förslag beskrivs.

Utvärderingen kommer att ske utifrån följande:

- Tydlig genomtänkt idé
- Samspel med omgivningen/ anpassning till platsen
- Ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter

Tidplan

Preliminär tidplan för markanvisningen.

- Inbjudan till markanvisning: oktober 2024
- Anbud inlämnat senast: 10 januari 2024
- Utvärdering av inkomna anbud: januari/februari 2025
- Redovisning av vinnande anbud: februari
- Markanvisningsavtal tecknas: februari/mars 2025

Avtal

Kommunen kommer att teckna markanvisningsavtal med vinnaren av detta anbuds-förfarande. Markanvisningen gäller i tolv (12) månader. När exploitören har erhållit startbesked för bygglov tecknas ett köpeavtal. I köpeavtalet ställs krav på tid för byggnationens uppförande. Köpeavtalet förväntas tecknas inom tiden för markanvisningen.

Visning

Kommunen tillhandahåller ingen visning av området. Det är upp till varje anbudsgivare att undersöka området.

Kartmaterial

Kartmaterial i dwg-format på primärkarta skickas till de som avser att lämna anbud. Kontakta hugo.johnson@alvdalen.se för beställning av detta.

Kontakt

Kontaktperson för detta anbuds-förfarande är:

Hugo Johnson, Mark- och exploateringsingenjör

Bilagor

1. Detaljplan
2. Riktlinjer för Markanvisningsavtal