

*Försäljning av område A, C och D i*

# **Triangelparken i Tierps Kommun**

***Del av Tierp 1:1***



Tierps kommun inbjuder till anbudsförfarande för försäljning av mark för uppförande av bostäder och för utveckling av Triangelparken, en del av den nya stadsdelen Siggbo. Området innebär en fortsättning av bebyggelsen från Bokbindarlunden och ner mot Siggebobäcken. I planen föreslås bostadsbebyggelse i form av både flerfamiljshus och kedjehus/radhus.

*Tierp är en kommun där landsbygdens lugn förenas med närhet till storstadens puls.*

## Innehållsförteckning

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| Försäljningsvillkor .....                      | 3  |
| Om Tierp.....                                  | 3  |
| Triangelparken – området för försäljning ..... | 4  |
| Fastighetsbildning.....                        | 8  |
| Markens iordningsställande .....               | 8  |
| Arkitektur .....                               | 8  |
| Tidplan för Triangelparken.....                | 8  |
| Förutsättningar .....                          | 9  |
| Ansvarsfördelning.....                         | 9  |
| Ekonomi och avtal .....                        | 10 |
| Former för köpet och bedömning.....            | 11 |
| Kriterier .....                                | 11 |
| Bedömning .....                                | 12 |
| Kontaktpersoner från Tierps kommun .....       | 13 |
| Vision, hållbarhet och naturvärden .....       | 14 |

## Försäljningsvillkor

Tierps kommun har för avsikt att sälja område A, C och D i Triangelparken som är en del av området Siggbo och också del av fastigheten Tierp 1:1.

Försäljningen kommer att genomföras genom sluten budgivning, vilket innebär att vi uppmanar intresserade köpare att inkomma med anbud senast 2020-09-30 tillsammans med en avsiktsförklaring rörande köpet.

Anbudet avser mark för uppförande av byggnader för främst bostäder men även andra funktioner kan inrymmas i området. Exploateringsgraden varierar mellan de blivande fastigheterna och övriga delar regleras enligt detaljplanen.

Försäljning sker med friskrivningsklausul och kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av samtliga ingivna anbud och även rätt att förkasta samtliga anbud om dessa inte uppfyller kommunens önskemål.

## Om Tierp

I Tierps kommun bor idag drygt 21 000 invånare och befolkningen ökar stadigt. Tierp är kommunens centralort och här bor drygt 6 000 personer. Placeringen av centralorten är strategiskt bra med goda kommunikationer och närhet till påfart E4. Med Upptåget – pendeltåget som trafikerar sträckan Uppsala - Gävle - tar man sig till Uppsala på 36 minuter och till Gävle på 22 minuter. Anslutningståg går sedan från Gävle och Uppsala, så det är lätt att ta sig vidare. Många av SJ-tågen stannar också i Tierp för direkttransport både norrut och söderut. Med SJ:s direkttåg åker du från Tierp till Stockholm på drygt en timme. Upplands Lokaltrafiks busslinjer förbinder hela kommunen.



I Tierp finns grundskolor, gymnasieskola, förskolor och barnomsorg. Kulturhuset Möbeln mitt i Tierp är en central mötesplats med bl a bibliotek, utställningar, danshall mm. Strax utanför Tierp finns också Tierp Arena – dragracingbanan som arrangerar EM- deltävlingar i dragracing, rallycross samt många fler aktiviteter.

Utbudet av service i Tierp är brett – det finns flera livsmedelsaffärer, systembolag, apotek, tandläkare, vårdcentral med akutmottagning, bred detaljhandel samt ett stort utbud av fritidsaktiviteter – här finns simhall, idrottsanläggningar såsom konstgräsbanor, ishall, volleyboll och ridhus m.m.

Tierp är kommunens största utvecklingsort och invånarantalet ökar ständigt. Många har sett fördelarna med den mindre kommunens möjligheter till pendling, lägre bostadskostnader, mindre barngrupper i förskolor och skolor och väljer av många anledningar att flytta utanför storstadsregionerna. Kommunen förbereder också för 500 nya bostäder i den del av Siggbo



som går under namnet Trädgårdsstaden och som är belägen mellan länsväg 292 och Siggebobäcken och som kommer att angränsa till Triangelparken. I närområdet är också ett nytt Handelsområde under exploatering samt Företagsparken där lättare industrier och försäljning etablerar sig.

Tierps kommun erbjuder också en fantastisk oexploaterad kustremsa med bland annat fågeltorn, fiskehamnar, kultur- och naturreservat, havsbad från klippor eller sandstränder. I kommunen finns många vackra bruksmiljöer, bland annat Lövstabruk, Strömsbergs bruk och Ullfors bruk.

## Triangelparken – området för försäljning



Illustration föreställande tänkbar bebyggelse i Triangelparken

Planområdet är beläget mellan Bokbindarlunden och Siggebobäcken och har ett centralt läge med gångavstånd in till skolor, affärer, kommunikationer och övrigt utbud i centrum. Hela planområdet omfattar en yta av cirka 3,6 hektar och är en del av fastigheten Tierp 1:1 som ägs av Tierps kommun.

I norr och öster gränsar området till befintlig bebyggelse och i väster till Siggebobäcken. Bäckens karaktäristiska höga lövträd utgör ett tydligt inslag i landskapsbilden. I söder gränsar planområdet till Nathanaelskyrkan vilken är en fridfull kulturmiljö. Områdena närmast kyrkan är planlagda som park respektive natur. Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

Fastigheten lyder under detaljplanen *DP 1058 – Triangelparken*, som tillåter byggnation för nya bostäder i form av villor, parhus, radhus och kedjehus i en till tre våningar samt flerbostadshus i flera våningar. Planen möjliggör även vårdboende, kontor och bostäder i högst fyra våningar och skola i en till två våningar. Planen är uppdelad i fyra områden, med bostäder och skola i norr, bostäder i söder och sydväst samt möjlighet till vårdboende, kontor och bostäder i den centrala delen av området. Området för vård är redan upphandlat och ingår inte i denna försäljning.

Bebyggelsen placeras i närhet till Siggebobäcken och dess grönområden.

Planen för Triangelparken är antagen och har vunnit laga kraft 2018-04-03.

Triangelparken kommer att integreras med centrala Tierp genom två infartsvägar som ansluts till befintligt vägnät.

En cykelbana löper i öst-västlig ritning samt nord-sydlig riktning genom området. Den kopplas ihop med det befintliga gång- och cykelnätet i centrala Tierp och till övriga Siggbo via gång- och cykelbroar.



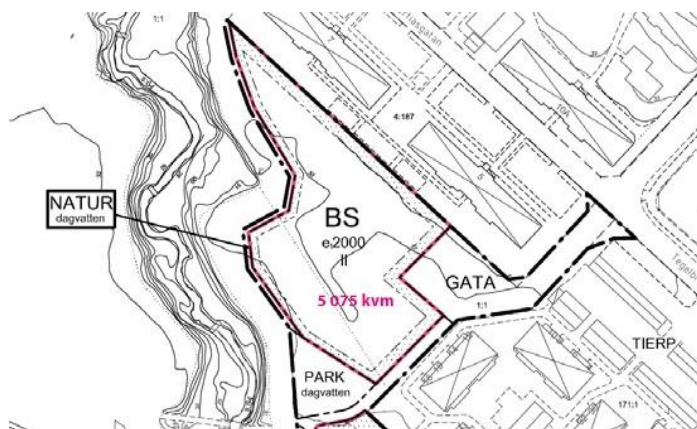


Område A, C och D för försäljning:



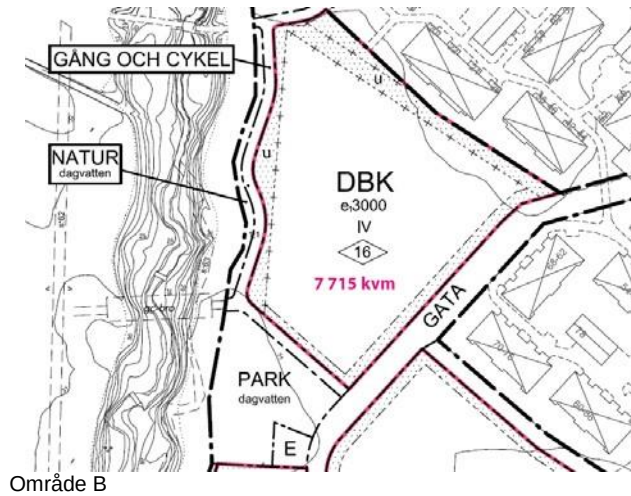
Område A-D

**Området A** möjliggör flerbostadshus och skolverksamhet i högst två våningar. Området är ca 5 075 kvm med en byggnadsarea på 2000 kvm i två plan vilket ger en byggrätt på totalt 4 000 kvm BTA vilket ger en exploateringsgrad på 0,78.

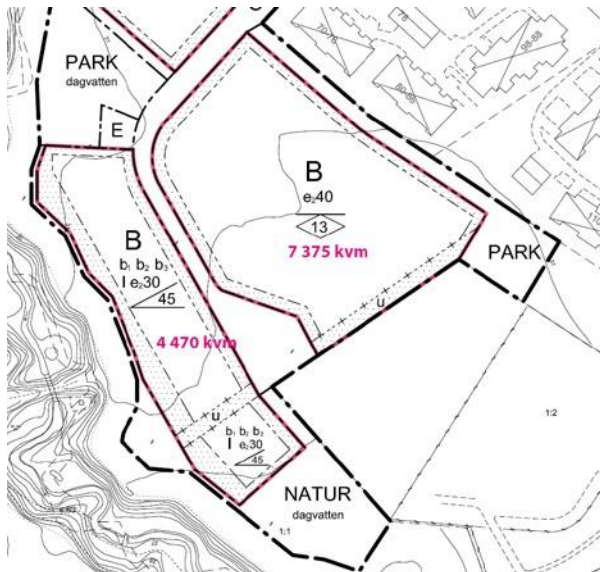


Område A

**Området B ingår inte i anbudsförfarandet. Området är sålt och här uppförs ett vårdboende samt bostäder (bostadsrätter Boklok).**



**Området C** möjliggör för bostäder som flerbostadshus, radhus, kedjehus och/eller parhus med en högsta nockhöjd om 13 m och planen medger en byggnadsarea på 40 procent av områdets totala yta, som beräknas till ca 7 375 kvm. Detta ger en beräknad bygggrätt på 11800 kvm BTA vilket ger en exploateringsgrad på 1,6.



**Området D** möjliggör för bostäder i ett plan och lämpar sig för exempelvis villor, radhus och kedjehus. Här välkomnas en friare utformning. Området har en yta om ca 4 470 kvm av vilken 30 procent får bebyggas i en våning och med 45 graders takvinkel. Området har en bygggrätt på 1 341 kvm BTA vilket ger en exploateringsgrad på 0,3.

**Upplåtelseformer:** Kommunen ser positivt på upplåtelseformer som äganderätt, bostadsrätt och olika former av hyresrätt med motivering till valt förslag i samtliga områden.

## Fastighetsbildning

Fastighetsbildning av berörda områden kommer att behöva ske. Fastighetsbildningsansökan tas fram i samråd mellan kommunen och byggherren, och bekostas av byggherren.

## Markens iordningsställande

Undersökningar avseende geotekniska förhållanden samt markteknisk undersökningsrapport finns att ta del av på kommunens hemsida i anslutning till planhandlingarna.

Ytterligare utredningar kan komma att krävas, vilka byggherren ansvarar för. Kommunen kommer inte att betala ut någon ersättning för dåliga grundläggningsförhållanden.

Byggherren åtar sig att bekosta ytterligare markundersökningar, planering, sprängning och erforderlig grundförstärkning som föranleds av bebyggelse eller ledningsdragning på fastigheten. Byggherren ansvarar för markens iordningsställande i form av planering, utfyllnader, ledningsjobb inom fastigheten, hårdgörning och plantering av ytor och liknande.

Försäljningen sker med *friskrivningsklausul* vilket innebär att byggherren innan köpet bör ha utfört kompletterande undersökningar.

## Arkitektur

Visionen med den nya stadsdelen Siggbo där Triangelparken är en del, är en grön och lummig stadsdel med trädgårdsstadskaraktär i nära anslutning till pendlingsmöjligheter. Detaljplanen för Triangelparken erbjuder en friare utformning av bebyggelsen, jämfört med den intilliggande Trädgårdsstaden.

Arkitektoniskt ser Tierps kommun att Triangelparkens bebyggelse och området i sin helhet ska kunna berika Tierp visuellt.

Den naturliga resursen den slingrande Siggebobäcken och den trolska fronten som dess lummiga ådal, kantad av storskaliga lövträd utgör, är en resurs som Tierps kommun anser att byggherren med fördel kan nyttja i utformningen av områdets bebyggelse.

Byggherren erbjuds här en möjlighet att vara med och utforma det område som bildar en bro mellan befintliga Tierp och den framväxande trädgårdsstaden, mellan det gamla och det nya.

## Tidplan för Triangelparken

Anläggande av infrastruktur är slutförd och de sålda områdena kan börja byggas efter fastighetsköp.



## Förutsättningar

Information om området finns i Plankartan och i Planbeskrivningen för *DP 1058 – Triangelparken*.

Detaljplan för Triangelparken samt de underliggande utredningarna återfinns på kommunens hemsida: <https://www.tierp.se/tierp.se/bo-trafik-och-miljo/samhallsplanering-och-byggprojekt/detaljplaner-och-omradesbestammelser/gallande-detaljplaner/vunnit-laga-kraft/dp-1058---triangelparken.html>

## Ansvarsfördelning

### **Tierps kommuns ansvar**

Kommunen är huvudman för allmän plats som gator, torg och park inom området, vilket bland annat innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa.

Respektive fastighetsägare till kvartersmarken kommer att vara huvudman för och ansvara för utbyggnad och skötsel av sin fastighet i enlighet med detaljplanen. Kommunen gör inga investeringar på den kvartersmark som förvärvas av byggherre. Fastighetsägarna förbinder sig vidare att ingå i erforderliga gemensamhetsanläggningar och samfälligheter i området och bekosta sin andel av anläggande samt framtida drift och underhåll av dessa. Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningar som förekommer inom planområdet. De ansvarar för anläggande, drift och underhåll av de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken och inom u-områden inom kvartersmarken fram till anvisad förbindelsepunkt. U-område innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

### **Byggherrens ansvar**

Byggherren bekostar avstyckning samt alla exploateringsåtgärder, all byggnation och övriga kostnader på den kvartersmark man förvärvar, sina egna projekterings- och utredningskostnader, lagfarts- och bygglovskostnader. Tidplanen för exploateringen kommer att krävställas i köpekontraktet.

### **Anslutningsavgifter och taxor**

Byggherren ansvarar för att ansöka om anslutning och bekosta anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele/data, renhållning och ev. övrig teknisk försörjning.

### **Parkering**

Kommunen har för närvarande ingen parkeringsnorm men redovisning av parkeringslösning ska ske. Parkering till boende ska ordnas av byggherren inom fastigheten/fastigheterna.

### **Vatten och avlopp**

Tierps Energi & Miljö AB – det kommunala VA-bolaget - ombesörjer dagvattenhantering samt V/A och anslutningar för detta betalas av byggherren enligt gällande taxa.

Utbyggnationen av områdets V/A system kommer att vara färdigställt för anslutning till de nya fastigheterna i slutskedet av infrastrukturbyggandet. Dagvattenhantering tas om hand på respektive område.

## Fjärrvärme

Tierps Fjärrvärme AB är leverantör av fjärrvärme i Tierps centralort. Planområdet angränsar till fjärrvärmenätet för de anslutna bostadsområdena Bondeparken och Bokbindarlunden. Utbyggnad av fjärrvärmenätet planeras för det nya området och anslutning är möjlig.

## Samordning

Området kommer troligtvis att exploateras av flera byggherrar. Byggherrarna ansvarar tillsammans för den samordning som behövs mellan dem. Byggherren ska medverka på samordningsmöten inför och kontinuerligt under byggskedet. Vid t ex pålning och sprängning under byggskedet kommer särskilda förutsättningar att gälla. Byggherren ska vidare under uppförandet av bebyggelsen kontinuerligt förse kommunen med information om byggnationens olika byggsleden.

## Ekonomiska förutsättningar för markanvisningen

Köparen svarar för och bekostar fastighetsbildningen. Kommunen har bekostat framtagandet av ny detaljplan, vilken sedan finansieras genom planavgift enligt fastställd taxa, vid kommande bygglov.

## Ekonomi och avtal

Pris på byggrätter och mark är värderad av Värderings Institutet Norra Norrland AB i oktober 2018. Område D är beräknad på kommunens taxa för tomtmark för bostäder, antagen i KF 2018. Pris avser byggrätter och mark, och inkluderar även anläggande, drift och underhåll av allmän platsmark som gator, torg och parker inom området. Alla investeringar på tomtmark bekostas av byggherren.

Detta innebär en värdering per område:

|                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Område A:</b> 4 000 kvm byggrätt BTA á 1 500 kr  | <b>6 000 000 kr</b>  |
| <b>Område C:</b> 11 800 kvm byggrätt BTA á 1 500 kr | <b>17 700 000 kr</b> |
| <b>Område D:</b> 4 470 kvm á 495kr/kvm              | <b>2 212 650 kr</b>  |

Värderingen säkerställer att marken inte säljs till ett för lågt pris enligt de statsstödsregler som gäller vid kommunala försäljningar.

I markpriset ingår kostnad för infrastruktur fram till fastighetsgräns. Respektive anslutningsavgifter, bygglovsavgift, kostnad för fastighetsreglering samt planavgift ingår inte i anbudspriset. Inga investeringar på kvartersmark ingår.

En handpenning om 10 procent av anbudspriset tas ut, vilken erläggs i samband med köpekontraktets tecknande, med en betalningsfrist om 30 dagar. Denna avräknas köpeskillingen vid köpets fullbordan.

Det går bra att lämna anbud på ett eller flera områden av ovanstående men anbud lämnas separat för varje område.

Den utvalde köparen erbjuds att teckna köpekontrakt med kommunen i vilket följande styrande delar preciseras:

- Kommunens avsikt att sälja byggrätter och mark med äganderätt
- Anbudsvinnarens avsiktsförklaring för exploateringens omfattning, tidplan och

- utförande
- Köpeskillingen
- Giltighetstid för avtalet och andra administrativa bestämmelser

## Former för köpet och bedömning

Anbud ska uppfylla samtliga inlämningskrav enligt denna inbjudan. Anbud som inkommit efter sista inlämningsdag eller som inte uppfyller inlämningskraven ses som ogiltiga.

### Inlämningskrav:

- Anbudet ska ange den totala köpeskillingen för markområde A, C eller D.
- Anbud får lämnas på flera områden av samma anbudsgivare, men anbud ska lämnas in separat för varje område
- Alla områden har valfri upplåtelseform och dessa ska redovisas i anbudet
- Köparens namn, organisationsnummer, adress och kontaktperson med kontaktuppgifter
- Registreringsbevis på exploateringsbolaget samt behörighetshandling som styrker undertecknande parts rätt att företräda företaget
- Skatteverket blankett SKV 4820, högst tre månader gammal
- Kortfattad programförklaring gällande ställda kriterier med Byggherrens resonemang kring följande fråga: *Vilka mervärden kan ni införliva i ert projekt som bidrar till att stärka platsen och konceptet?* (Se detaljplan för Triangelparken)

## Kriterier

I inlämnade förslag kommer vi att ta hänsyn till:

### Markpris/byggrätter

*Markpriset/byggrätter är en viktig bedömningsgrund tillsammans med andra kriterier.*

### Mångfald i boendet

*Kommunen har en grundläggande strävan att främja mångfald i boendet inom kommunen som helhet men även inom olika områden. Vi ser därför positivt på en variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar.*

### Konkurrens och mångfald på marknaden

*Kommunen vill främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen strävar efter att få in fler intressenter inom samma område.*

### Boendekostnader

*Kommunens invånare är beroende av att det produceras bostäder som många har råd att efterfråga. Vi vill gynna producenter som är villiga att bygga bostäder av god kvalitet till rimliga priser.*

### Arkitektonisk gestaltning

*Kommunen anser att arkitektonisk gestaltning är viktig, och det är därför viktigt att idéer kring utformning och arkitektur redovisas i anbudet.*



#### *Miljöanpassad byggnation*

Byggskedet är en stor andel av en byggnads totala miljöpåverkan. Kommunen ser positivt på att byggherren är miljöcertifierad och använder miljöberäkningsverktyg för byggnader som baseras på livscykelanalysmetodik. Byggherren ska redovisa hur konstruktioner och byggnadssätt (inklusive logistiklösningar under byggfas) med låg miljö- och klimatpåverkan tillämpas.

#### *Hållbar energianvändning utöver byggnadstekniska krav*

Energianvändningen ska vara högst 55 kWh/kvm och år med sikte på 45 kWh/kvm och år. Kommunen ser positivt på passiv och plusenergihus liksom lösningar för egen hållbar energiproduktion.

#### *Hållbara lösningar för de boendes transporter*

Kommunen ser positivt på mobilitetslösningar som främjar gång, cykel och kollektivresande och delningslösningar som minskar behovet av egenägd bil. Detta inkluderar även hållbara parkeringslösningar för såväl cykel som bil och andra fordon.

#### *Tidplan för genomförande*

Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion. Tidplan för byggnation ska redovisas i intresseanmälan.

#### *Främjande för ökad integration*

Kommunen har en grundläggande strävan att främja integrationen i kommunens olika områden. Kommunen önskar få fram byggherrarnas idéer kring hur ökad integration kan uppnås genom egna insatser.

#### *Bidragande till ökad sysselsättning*

Kommunen vill ta ett större ansvar för att fler ska komma in på arbetsmarknaden. Vi ser positivt på om byggherren kan bidra med arbetstillfällen såsom praktikplatser och/eller lärlingsplatser under byggnationstiden.

#### *Åtgärder för att underlätta för boende att främja en hållbar miljö*

Kommunen vill underlätta för kommuninvånarna att vara miljö- och klimatsmarta och vill att byggherren redovisa idéer på åtgärder som underlättar för boende i bostadsområdet att leva mer miljömedvetet. Exempel på detta skulle kunna vara att avfall kan sorteras genom bättre återvinningsmöjligheter, vilka möjligheter som ges för den boende/slutkunden att själv påverka sin energi- och vattenförbrukning med mera.

## **Bedömning**

Inlämnade förslag kommer att utvärderas utifrån överensstämmande och uppfyllelse av nedanstående grundkrav:

- Byggherren ska bedömas vara en fullgod samarbetspartner med tanke på kompetens, ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Bifoga gärna referensobjekt.
- Försäljningen kommer att godkännas av Kommunstyrelsen innan den vinner laga kraft.
- Obligatoriska handlingar ska vara *inkomna* senast kl. 16.00 den 2020-09-30 (det räcker således inte att det är poststämplat den 30/9 2020 då postgången kan ta flera dagar).

Anbuden skickas till:  
Tierps Kommun, Mark och Exploatering  
Centralgatan 7, 815 80 TIERP.  
Märk kuverten ”Triangelparken”

alt till mail: [maria.pettersson@tierp.se](mailto:maria.pettersson@tierp.se)  
eller: [andreas.sorlin@tierp.se](mailto:andreas.sorlin@tierp.se)

## Kontaktpersoner från Tierps kommun

Maria Pettersson, Chef Förvaltning och genomförande  
Tel: 0293-21 81 98  
E-post: [maria.pettersson@tierp.se](mailto:maria.pettersson@tierp.se)

Andreas Sörlin, Markförvaltare  
Tel: 0293-21 81 93  
E-post: [andreas.sorlin@tierp.se](mailto:andreas.sorlin@tierp.se)

Adam Nyström, Kommunarkitekt  
Tel: 0293-21 81 37  
E-post: [adam.nystrom@tierp.se](mailto:adam.nystrom@tierp.se)

## Vision, hållbarhet och naturvärden

Kommunens *vision* är att utveckla Tierps kommun som en grön och harmonisk oas för hela livet. Ett av de strategiska utvecklingsområdena är att eftersträva ett grönt, rent och tilltalande utseende vid planering och byggande. Kommunens alla delar ska ha tillgång till natur, grönska rent vatten och präglas av god tillgänglighet.

Tierps kommun vill ta ansvar för en *hållbar* framtid. Det ska finnas ett rikt utbud av blandade boendeformer, lägen och prisnivåer och livsmiljöer som passar alla, oavsett ålder, livssituation och kön. Det ska vara enkelt för kommunens invånare att göra hållbara val när det gäller konsumtion, resande, återvinning och återbruk. Bebyggelsen och närmiljön ska präglas av en god miljömässig, teknisk och ekonomisk utformning för långsiktigt förvaltande.

Siggebobäckens *naturvärden* lyfts fram som en grön ryggrad genom planområdet för Siggbo trädgårdsstad och är även viktiga för Triangelparken, trots att bäcken inte ingår i planområdet. Inom detaljplaneområdet för trädgårdsstaden tillgängliggörs bäcken genom ett upplevelsestråk, ”Hälsans stig”. I anslutning till Siggebobäcken, norr om infarten till Siggbo trädgårdsstad, anläggs också en stor yta för lek och spontanidrott gemensam för Bondeparken, Siggbo trädgårdsstad och Triangelparken.

Anbuden bör ha utgångspunkten att bevara naturvärden i så stor mån som möjligt.



Tierpskråkan