

Markanvisningstävling 2, Stadsskogen Etapp 4

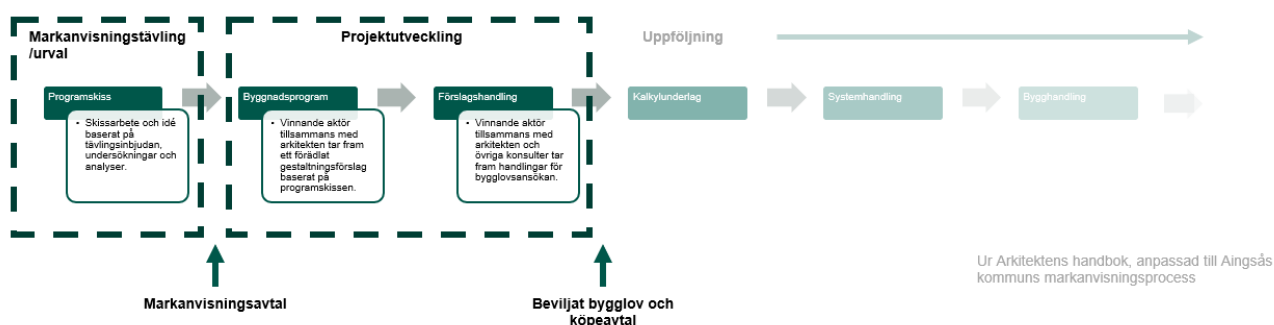
Kvarteret Stentrollet och kvarteret Bergsvätten

Syfte och process

Syftet med markanvisningstävlingen är att hitta en byggaktör som kan presentera och realisera en programskiss som stämmer överens med kommunens målbild och arkitektoniska idé för området.

Markanvisningsprocess

Alingsås kommun kommer i Stadsskogen att tillämpa ett urvalsförfarande i ett steg, där urvalet av aktörer görs baserat på en övergripande programskiss som presenteras av aktören med fokus på förslaget helhetsuttryck. Programskissen som lämnas in av aktören kommer under projektutvecklingsfasen att förädlas och utgör således en inriktning och övergripande vision för projektet. Nedan visas en schematisk bild över markanvisningsprocessen i Alingsås kommun.



Markanvisningstävling/urval

Processen inleds med en intresseanmälan, vilken är öppen för alla aktörer som önskar inkomma med en idé om tänkbar byggnation i området, en programskiss. En aktör kan vara ett enskilt bolag eller en projektorganisation bestående av flera bolag.

Programskissens innehåll, förutsättningar och vilka kvaliteter som kommunen efterfrågar finns beskrivna under rubriken Förutsättningar.

Den aktör som kommunen bedömer har den bästa programskissen kommer ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med kommunen avseende tilldelningsområdet.

Projektutveckling

Efter att markanvisningsavtal har tecknats påbörjas arbetet med att förädla framtagna programskiss till ett byggnadsprogram. Aktören ansvarar för att omsätta programskissen till ett byggnadsprogram som konkretiserar platsspecifika lösningar för projektet. Under framtagandet av byggnadsprogrammet hålls regelbundna möten med kommunen för vägledning avseende kvaliteter utifrån förutsättningarna för markanvisningen. Arbetet med byggnadsprogrammet utförs av aktören tillsammans med anlitad arkitekt.

Efter byggnadsprogrammet tas förslagshandlingar fram som ligger till grund för bygglovsansökan. I detta skede utökas aktörens projektorganisation till att omfatta betydligt fler

funktioner, såsom konstruktörer, brandskyddskonsulter etc. När bygglov har beviljats för byggnationen i linje med de villkor som finns i markanvisningsavtalet upprättas ett köpeavtal för överlåtelse av fastigheten.

I köpeavtalet skrivs villkor och förbehåll in för överlåtelsen. Exempel på villkor för överlåtelsen är att byggnationen ska vara påbörjad inom en viss tid, och exempel på förbehåll är att fastigheten inte får säljas innan byggnationen har erhållit slutbesked, utan kommunens medgivande.

Uppföljning

I uppföljningsskedet följs villkor och förbehåll upp som har upptagits i köpeavtalet. Uppfylls inte villkoren för överlåtelsen kan det i detta skede bli aktuellt med återtagande av fastigheten eller att ersättningsskyldighet uppstår.

Förutsättningar

Denna tävling faller inte inom ramen för Lag (2016:1145) om offentlig upphandling. Alingsås kommun har rätt att förkasta inkomna intresseanmälningar och tävlingsbidrag utan ersättningsskyldighet. Aktören deltar på egen risk och bekostnad.

Deltagande aktör

För att vara aktuell för en markanvisning i Stadsskogen ska man som aktör inte ha någon pågående markanvisning från Alingsås kommun. Med pågående markanvisning menas att markanvisningsavtalet ännu inte har ersatts med ett köpeavtal.

Alla inblandade företag ska ha sunda och stabila ägarförhållanden, samt ha den finansiella styrka som krävs för att genomföra projektet. Kommunen kommer inför avtalsteckning att genomföra motpartsgranskning med den aktör som är aktuell för avtalsskrivning.

Detaljplan

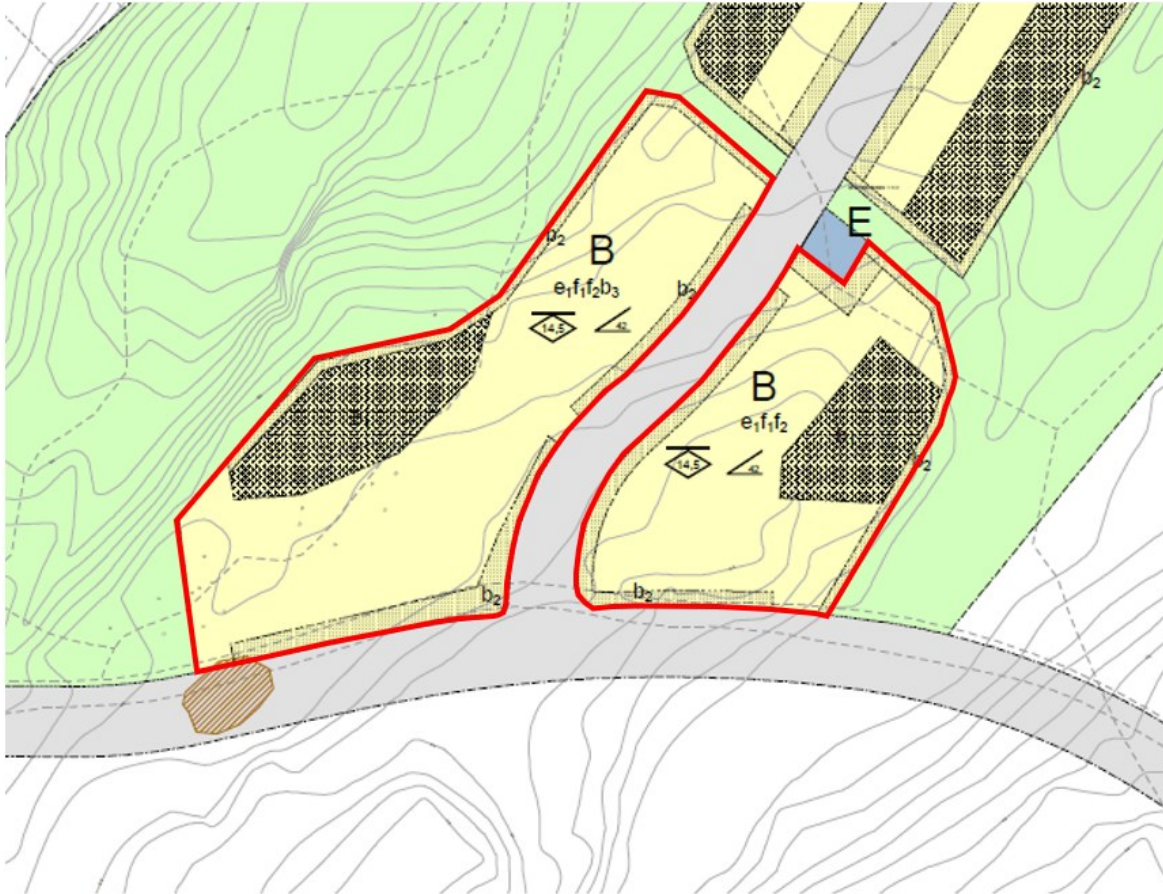
För området finns en detaljplan, *Bostäder i Stadsskogen Etapp 4*, som antogs av kommunen i november 2024. Deltagande aktör ska förhålla sig till de bestämmelser som finns i detaljplan.

Både plankarta, planbeskrivning och utredningar gjorda i detaljplaneskedet finns på hemsidan för markanvisningstävlingen: <https://www.alingsas.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/mark/information-om-markanvisningar/markanvisningstavling-2-stadsskogen/>

Utredningarna är gjorda för avvägningar i samband med detaljplanens framtagande.

Omfattning

Markanvisningstävlingen omfattar kvartersmarken som är markerad med röd begränsningslinje i kartan. Områdena kommer att tilldelas till en aktör.



Markanvisningen avser område 2, vilka är markerat med röd begränsningslinje.

Områdena omfattar cirka 5 900 BTA för bostadsändamål.

Användning: Bostäder

Byggrätt bruttoarea (BTA): Cirka 5 900 m²

Markyta: Cirka 8 850 m²

Upplåtelseform för bostäder: Fri

Markpris: 3 750 kr/m² BTA för bostadsrätt och äganderätt.

2 500 kr/m² BTA för hyresrätt.

Tekniska förutsättningar

VA – Aktören betalar anslutningsavgift, anslutningstaxa finns på kommunens hemsida. Frågor besvaras av Kretsloppsavdelningen, Alingsås kommun.

El/Fiber – El- och fibernätet ägs av Alingsås Energi Nät AB. Anslutningsavgifter betalas av aktören. Frågor gällande el- och fiberanslutning besvaras av Alingsås Energi Nät AB.

Fjärrvärme – Fjärrvärme kommer att finnas framdraget till tilldelningsområdet.

Överlåtelseområdets skick – Kvartersmarken överlåtes i, vid överlåtelseavtalets tecknande, befintligt skick. Just nu (2025-12-05) genomför kommunen markarbeten i området på både allmän plats och kvartersmark. Båda fastigheterna STENTROLLET 1 och BERGSVÄTTEN 1 överlåtes i befintligt skick på överlåtelsedagen. Höjder på marknivån kommer att vara i enlighet med bilagda höjder som återfinns på tävlingens hemsida. Markarbeten på kvartersmark efter överlåtelsedag genomförs och bekostas av vinnande- och markanvisad aktör.

Övriga förutsättningar

- Aktören ska tillsammans med kommunen kommunicera projektet.
- All verksamhet för etablering (byggbodan, etc.) ska hanteras inom av kommunen anvisad plats i samband med byggnation.
- Avgift för bygglov betalas av aktören. Ingen planavgift tas ut i samband med beviljat bygglov.

Avtal

När kommunstyrelsen beslutar att ge en aktör möjlighet att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen ska detta göras senast 3 månader från den dag då beslutet fattades av kommunstyrelsen. Om avtal inte träffas inom denna tid har kommunen rätt att tilldela området till annan aktör.

Markanvisningsavtal tecknas med huvudansvarigt bolag för projektet. Avtalet får endast överlåtas till annat bolag med kommunens skriftliga medgivande. Bolaget ska också betala en årlig markanvisningsavgift på 100 000 kr till kommunen mot utställd faktura.

Markanvisningsavtalet reglerar villkoren för markanvisningen, dessa ska vara uppfyllda för att ett köpeavtal ska upprättas. Markanvisningen tidsbegränsas i detta fall till 31 december 2028 (bygglov ska ha sökts och erhållits). Ett utkast till markanvisningsavtal finns bifogat inbjudan där villkor för markanvisningen fastslås i enlighet med denna inbjudan. Genom att lämna intresseanmälan accepterar aktören innehållet i ett kommande markanvisningsavtal, se Bilaga 1.

Köpeavtal upprättas efter beviljat bygglov. I avtalet behandlas köpeskilling baserat på beviljat bygglov, samt övriga villkor och förbehåll för överlåtelsen.

Tidplan

- **Intresseanmälan ska lämnas in senast den 31 mars, 2026 kl. 23:59** via e-tjänst på följande länk: <https://minasidor.alingsas.se/stadsskogenfyra>

Intresseanmälningar som inkommer i e-tjänsten efter denna tidpunkt förkastas.

Alingsås kommun har som mål att tilldelning ska beslutas vid kommunstyrelsens sammanträde i juni 2026.

Frågor och svar

Frågor ställs till frank.throlin@alingsas.se, märk "Stadsskogen markanvisningstävling" tydligt i mailrubriken. Frågor kommer att besvaras via mail, fråga och svar som är av intresse för övriga kommer att publiceras löpande på tävlingens sida. **Sista dag för att ställa fråga är 26 mars.**

Under perioden 23 december – 12 januari kommer inga svar att lämnas på frågor, eventuella frågor under perioden besvaras efter 12 januari.

Programskiss och urval

Deltagande aktör ska i sin programskiss utgå från rubrikerna som presenteras nedan och beskriva hur aktören avser att säkerställa önskvärda kvaliteter genom konkreta åtgärder och lösningar. Deltagande aktör ska också presentera projektorganisationen samt de olika rollerna i denna. Fokus ska i programskissen läggas på grundläggande tankar och idéer som i det framtida arbetet ska förädlas.

Inlämnad programskiss bör innehålla skisser, visualiseringar, referensbilder för att förklara programskissen.

Kvaliteter

- **Bebyggelsens gestaltning**
 - Beskriv den arkitektoniska idén och inriktning för ert projekt med resonemang kring hur idén knyter an till såväl platsen som staden Alingsås.
 - Beskriv de bärande idéerna avseende byggnadens utformning (detaljrikedom, fasadutformning, takutformning, materialval m.m.)
- **Boendemiljö**
 - Beskriv de grundläggande idéerna avseende den framtida boendemiljön i projektet, såsom exempelvis storlek på bostäder samt fördelning av antal rum för de framtida bostäderna.
 - Vi ser idag ett behov av större bostäder över 85 kvadratmeter, och i andra hand till mindre bostäder under 45 kvadratmeter för att komplettera befintligt bostadsutbud i Stadsskogen.
- **Utemiljöns utformning**
 - Beskriv utemiljöns disposition med avseende på byggnaders placering och ytornas användning (privat/offentlig).
 - Beskriv hur kvartersmarken möter den allmänna platsen och hanterar de gränssnitt som uppstår däremellan.
 - Beskriv utemiljöns utformning och innehåll.
- **Klimatpåverkan**
 - Beskriv de åtgärder ni avser genomföra för att minska klimatpåverkan i **byggskedet**.
 - Beskriv de åtgärder ni avser genomföra för att minska klimatpåverkan i **brukningsskedet**.

Projektorganisation och projektplanering

- **Referensprojekt**
 - Bifoga referensprojekt som beskriver er förmåga att genomföra bostadsprojekt från tidig skiss till genomförd byggnation. Färdigställda referensprojekt är att föredra vid val av referensobjekt, bilägg gärna slutbesked.
- **Företagspresentation och projektorganisation**
 - Beskriv er projektorganisation och de olika rollerna i projektorganisationen
 - Bifoga en kortfattad företagspresentation för samtliga inblandade företag i projektorganisationen.
 - Beskriv tidplanen för ert projekt på en övergripande nivå.

Som vägledning i vilka kvaliteter Alingsås kommun ser som särskilt viktiga att beakta i den bebyggda miljön i Stadsskogen finns dokumenten *Stadsplan för Alingsås stad* och *Principer för Stadsskogens gestaltning*. I dokumenten finns exempel och referensbilder som bidrar med ytterligare vägledning.

Bedömning av förslag

Inkomna programskisser kommer att bedömas utifrån tre stycken huvudpunkter:

- **Förslagets kvalitetsnivå**

Förslagen ska med avseende på efterfrågade kvaliteter att bedömas utifrån ett helhetsperspektiv, där samtliga kategorier ges lika stor tyngd.

Kvalitetsnivån är den grundläggande faktorn som bestämmer förslagets värde.

- **Tydlighet**

Förslagen ska med avseende på tydlighet bedömas utifrån hur väl aktören förklarar och motiverar sina ställningstaganden i förslaget, samt hur väl förslaget visualiseras.

En tydlig och väl visualiserad programskiss höjer förslagets värde.

- **Genomförbarhet**

Förslagen ska med avseende på genomförbarhet att bedömas utifrån hur genomförbarheten i projektet motiveras utifrån teknisk genomförbarhet, ekonomisk genomförbarhet med tillhörande prioriteringar i projektet, samt projektorganisationens förmåga att genomföra projektet.

Logiska, transparenta och realistiska resonemang avseende teknisk, ekonomisk och organisatorisk genomförbarhet höjer förslagets värde.