

ESLÖVS KOMMUN INBJUDER TILL

# MARKANVISNINGSTÄVLING FÖR JOHNSONS MINNE, SÄDGÅSEN 1

Tävlingsprogram för Johnsons minne, Eslövs kommun.



## **Inbjudan till markanvisningstävling för byggrätter på Sädgåsen 1, "Johnsons minne".**

Eslövs kommun bjuder in till markanvisningstävling för uppförande av bostäder på Sädgåsen 1, Eslövs kommun. Tävlingsområdet utgör ett nytt kvarter för bostäder och lokaler i centrala Eslöv. En ny detaljplan för området vann laga kraft 2014-11-03. Detaljplanen innebär att området utvecklas med nya bostäder och lokaler. Tävlingens syfte är att hitta det bästa projektet för tävlingsområdet med hänsyn till stadsbyggnadslösning, pris och genomförbarhet. Eslövs kommun söker nu en exploatör som vill förverkliga kommunens planer med fler bostäder i attraktiva miljöer.

### **Det här är Eslöv**

Eslövs kommun har stora fördelar av att geografiskt ligga centralt i Skåne, centralt i en expansiv region. Goda kommunikationer ger tillgång till tre arbetsmarknadsregioner, flera universitet/högskolor, etableringen av ESS/Max IV, eventuell höghastighetsbana, natur, tysta områden och ett rikt föreningsliv. Eslöv är en komplett stad med många kvaliteter och stort utbud.

## **Tävlingens upplägg**

De exploatörer eller andra byggaktörer som är intresserade av området lämnar in sitt förslag och ansöker om markanvisningen via kommunens webbplats. Ansökan ska innehålla efterfrågad information enligt instruktionerna nedan. Inkomna tävlingsbidrag utvärderas och en vinnare utses som erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen. Markanvisningen innebär en ensamrätt att under en viss tid med givna villkor förhandla med kommunen om ett markköp. När bygglov har beviljats enligt förslaget så säljs markanvisningsområdet till vinnaren.

## **Förutsättningar för tävlingsområdet**

### **Tävlingsområdet**

Tävlingsområdet utgörs av del av fastigheten Sädgåsen 1, markerat nedan. De illustrerade parkeringarna längs Östra Skolgatan tillhör för närvarande fastigheten Sädgåsen 1, men parkeringarna är tänkta att upplåtas genom en gemensamhetsanläggning till kvarteren Grågåsen, Fjällgåsen och Gåsen 34. Parkeringarna ingår därför inte i tävlingsområdet. Området är beläget i centrala Eslöv med gångavstånd till tågstation och med närhet till stort utbud av både service och handel. För området gäller antagen detaljplan för Gåsen 17 med flera i Eslöv. Till området hör ett äldre tvåvåningshus, Johnsons minne. Inom området tillåts uppförande av fler bostäder samt som komplement till bostadsändamål mindre och icke störande verksamhet. Området area är ca 3500 kvadratmeter och möjliggör ytterligare cirka 1 500 m<sup>2</sup> BTA förutom befintlig bebyggelse ”Johnsons minne”. Anvisningsområdet är mycket centralt beläget i Eslöv med endast 200 meter till tågstation och med närhet till stort utbud av både service och handel.



### Vår vision av området

Öster om järnvägen är en stadsdel i förvandling. Staden är här komplex, med många olika kvaliteter. Detta vill vi ta vara på och utveckla till en stad med ökad täthet, fler människor och fler aktiviteter. En blandstad fylld av liv. Här finns oaser med kvaliteter som kan tas tillvara och utvecklas. Det gamla skolområdet i kvarteret Gåsen och parken kring Johnsons minne är en sådan plats. Skolområdet i norr får den högsta exploateringen där nu en gymnasieskola byggs som komplement till den gamla folkskolan. Mellan skolan och nu aktuell markanvisning kommer i en nästa etapp av utbyggnad, i en relativt hög grad av exploatering ett femtiotal radhus i upp till tre och ett halvt plan att ligga.

Nu aktuell markanvisning, kvarteret Sädgåsen ligger centralt, 200 meter från järnväg, perronger, och station. Kvarteret har karaktären av park med utlagda huskroppar mellan uppvuxna träd. Tanken är att detta är en särskild kvalitet att bygga vidare på, bo i centrum men ändå avskilt och i storskalig grönska. Söderut sluts och inramas kvarteret av befintliga villor med sina trädgårdar.

Eslövs kommun strävar efter att komplettera det befintliga bostadsbeståndet inom det närliggande området så att det blir en blandning av

upplåtelseformer och hustyper. För detta område ser vi därför gärna att det byggs flerbostadshus och att upplåtelseformen är bostadsrätt.

### **Byggrätt och planförhållanden**

Detaljplanen för området vann laga kraft 2014-11-03 och genomförandetiden är fem år. Nedan sammanfattas några av förutsättningarna för anvisningsområdet. För mer information hänvisas till detaljplanen med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning.

Detaljplanen omfattar kvarteren Sädgåsen, Fjällgåsen, Grågåsen, Bläsgåsen och del av Gåsen 34. Inom kvarteret Bläsgåsen byggs en ny gymnasieskola som beräknas vara klar till terminsstart hösten 2019. Inom hela planområdet är det planerat flera nya bostäder. Sädgåsen med Johnsons minne utgör en första etapp. Nästa etapp kommer att anvisas när gymnasieskolan står färdig.

Inom Sädgåsen tillåts bostäder samt som komplement till bostadsändamål mindre och icke störande verksamhet. Högsta byggnadsarean är 25 % av fastighetsarean. Högst två och en halv plan med högsta byggnadshöjd 6,5 meter. Minst 40 % av fastigheten ska vara vegetationstäckt för att möjliggöra infiltration av dagvatten. Byggnader ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationsplan.

Johnsons minne, ett äldre tvåvåningshus ingår i området. Byggnaden är q-märkt i detaljplanen, vilket innebär att byggnaden i huvudsak ska bevaras i enlighet med 3 kap. 12 § PBL. Byggnadens bruttoarea är cirka 720 m<sup>2</sup>. Detaljplanen möjliggör byggnation av ytterligare cirka 1 500 m<sup>2</sup> BTA beroende på utformning.

### **Natur**

Inom området finns gröna kvaliteter i den uppväxta vegetation som finns. Utöver den växtlighet som de angränsande villaträdgårdarna ger, finns i anslutning till Johnsons minne en mängd stora bokträd. Några träd inom tävlingsområdet är skyddade och avsedda att bibehållas. En park planeras intill tävlingsområdet.

### **Geoteknik**

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet. Enligt den förekommer naturliga jordlager av sand och morän, vilka ger gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper.

## Så går processen till

Markanvisningstävlingen utgörs av ett öppet anbudsförfarande där alla intressenter har möjlighet att lämna in tävlingsbidrag och ansöka om markanvisning. Ansökan och tävlingsbidrag skickas enklast in via kommunens e-tjänst på hemsidan. Kommunen utvärdera de inkomna förslagen löpande enligt bedömningsgrunderna nedan. . Tävlingsbidragen utvärderas av en tjänstemannagrupp inom kommunledningskontoret ledd av Mark- och exploateringsingenjör samt stadsarkitekt. Den byggaktör som lämnat in det förslag som kommunen anser är det bästa kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen. Markanvisningsavtalet innebär att vinnaren har en option att under sex månader ta fram det underlag som krävs för att gå vidare med en bygglovsansökan. När bygglov har beviljats i enlighet med det inlämnade tävlingsbidraget kommer vinnaren få erbjudande att köpa fastigheten. Bebyggelsen ska vara färdigställd inom 1,5 år från det att bygglov beviljas.

Utöver vad som i övrigt framgår av detta tävlingsprogram och de handlingar som programmet hänvisar till gäller följande förutsättningar för tävlingen:

- Priset ska anges som totalt pris för den aktuella marken inom anvisningsområdet.
- Det angivna priset kommer att räknas upp med index (KPI med basår 1980) från inlämningen till köpekontrakt tecknas.
- Det är inte tillåtet att villkora ett lämnat pris av att en viss volym byggrätt utnyttjas.
- Tävlingsområdet kommer att överlåtas med äganderätt under förutsättning att bygglov beviljas och vinner laga kraft enligt inlämnat tävlingsbidrag.
- Eslövs kommuns parkeringsnorm ska följas.
- Anbudsgivaren står för samtliga kostnader för att ta fram tävlingsbidraget.
- Anbudsgivaren bekostar utredningar kopplade till byggnationen på tävlingsområdet.
- Vinnande anbudsgivare ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark. Anbudsgivaren står för samtliga grundläggningsåtgärder, masshantering och eventuell sanering. Anbudsgivaren står för samtliga avgifter så som bygglovsavgift och anslutningsavgifter.

- Eventuell flytt av ledningar för att möjliggöra byggnation inom tävlingsområdet beskostas av exploitören.
- Kommunen kommer ta ut en optionsavgift under tiden som markanvisningen är gällande, som sedan dras från den slutliga köpeskillingen. Optionsavgiften motsvarar 1 % av den beräknade köpeskillingen och ska betalas i samband med markanvisningsavtalets tecknande.
- Markanvisningen gäller i sex månader och exploitören ska under denna tid inkomma med bygglovsansökan enligt det vinnande tävlingsförslaget. Om bygglovsansökan ej inkommit återgår markanvisningen till kommunen utan rätt till ersättning för nedlagda kostnader.
- Kommande köpekontrakt avser säkerställa genomförande av byggnation i enlighet med vinnande förslag genom vite eller återköp.
- För markanvisningen gäller Eslövs kommun riktlinjer för markanvisning, antagna av kommunfullmäktige 2017-05-29.

## **Kvalificeringskriterier**

Anbudsgivaren ska uppfylla nedanstående kvalificeringskriterier för att tävlingsbidraget ska godkännas och utvärderas. Eslövs kommun kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker detta.

- Ledande befattningshavare i anbudsgivarens bolag får inte ha gjort sig skyldig till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Anbudsgivaren ska på begäran kunna visa att man ensamt eller genom moderbolag har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet. Om anbudsgivaren återoppar moderbolagets ekonomiska kapacitet ska även detta bolag uppfylla ställda kvalificeringskrav.

## **Tävlingsförslaget**

Tävlingsförslaget lämnas enklast in via e-tjänsten på kommunens webbplats. Tävlingsförslaget ska innehålla följande uppgifter:

- Kortfattad beskrivning inkluderande koncept, typ av bebyggelse, gestaltning, byggnadsteknik och hållbarhetsaspekt.



- Minst en skiss som illustrerar föreslagen bebyggelse och gestaltning av utemiljö.
- Kvantifierad information med kvadratmeteruppgifter med utnyttjad byggrätt (BTA) och byggarea (BYA), antal bostäder och upplåtelseform.
- Pris för tävlingsområdet.
- Tidplan för projektet med planerad byggstart respektive inflyttning.
- Uppgift om anbudsgivarens namn, organisationsnummer och kontaktperson.

Eslövs kommun har fri förfoganderätt över inlämnat material och äger rätt att publicera det på sin hemsida. När en vinnare är utsedd kommer samtliga tävlingsförslag finnas tillgängliga att ta del av.

## **Bedömningskriterier**

Kommunen avser att anvisa marken till den anbudsgivare som uppvisar det bästa förslaget utifrån en sammanvägd bedömning av hur väl förslaget uppfyller nedanstående punkter:

- Förslaget utnyttjar byggrätten på ett effektivt sätt för att skapa många attraktiva bostäder som kompletterar det befintliga beståndet i det närliggande området.
- Ett förslag som tar fasta på sociala och ekologiska aspekter där vi gärna ser att utemiljön kan bli en bra samlingsplats för både vuxna och barn.
- Bebyggelsen har god stadsbyggnadsmässig och arkitektonisk kvalité och funktionalitet.
- Ett förslag som tar hänsyn till befintlig bebyggelse, parkkaraktären och utemiljön.
- Förslagets genomförbarhet.
- Pris för tävlingsområdet.

Eslövs kommun förbehåller sig fri prövningsrätt. Kommunen kan komma att avbryta markanvisningstävlingen utan att erbjuda markanvisning till någon.

## **Inlämning**

Förslaget skickas enklast in elektroniskt via e-tjänsten som finns på kommunens webbplats: [www.eslov.se/bygga-bo-miljo/kommunens-planarbete/alla-plan-och-byggprojekt/johnsons-minne-sadgasen-1/](http://www.eslov.se/bygga-bo-miljo/kommunens-planarbete/alla-plan-och-byggprojekt/johnsons-minne-sadgasen-1/)

Inkomna förslag utvärderas löpande.

## **Preliminär tidplan**

Kvartal 3 2018	Markanvisningen öppen för anmälan
Kvartal 3 2018	Förslag utvärderas löpande
Kvartal 4 2018	Markanvisningsavtal tecknas
Kvartal 2 2019	Bygglov beviljas
Kvartal 2 2019	Köpekontrakt tecknas
Kvartal 3 2019	Preliminär byggstart